



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 112 din 31.03.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul
în suprafață de 211 mp din strada Mării lot 4 situat în Eforie Sud

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul orașului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Numarul de inventar 4951 din anexa 1 la H.C.L. nr. 72/28.02.2025 privind aprobarea inventarului centralizat al bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Eforie la data de 31.12.2024;
- H.C.L. nr. 27/30.01.2025 privind aprobarea dreptului de trecere la imobilul identificat cu IE 108149;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 8233 din 21.03.2025 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței de 21,68 euro/mp/an fără T.V.A.;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Sud de 95 de euro/mp,

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c), alin (6) lit b), precum și ale art. 139 alin. (3) lit g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă de către Consiliul Local raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 8233 din 21.03.2025 (poziția 4) ce stabilește valoarea redevenței de 21,68 euro/mp/an fără T.V.A. pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul în suprafața de 211 mp din strada Mării lot 4 situat în Eforie Sud.

Art. 2. Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. ce stabilește valoarea echitabilă face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei*.

Art. 3. Se aproba redevența de 21,68 euro/mp/an fără T.V.A. pentru exercitarea dreptului de trecere pe terenul în suprafața de 211 mp din strada Mării lot 4 situat în Eforie Sud pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 108149 conform H.C.L. 27/30.01.2025.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17... voturi “pentru”, ...—.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

PREȘEDINTE SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este instituirea unui drept de trecere carosabil și pietonal asupra unei proprietăți imobiliare aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Loturi 972+972, parcelarea Tuzla- Techirghiol **pe terenul în suprafață de 211 mp** din str Marii lot 4 (aleea Marea Neagră), Jud. Constanța, CP 905350, IE 108149.

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea echitabilă**.

Raportul de evaluare se realizează în vederea instituirii unui drept de trecere carosabil și pietonal.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de metoda și tehnicile ce pot fi aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de metoda comparației directe deoarece aceasta a avut la bază o precizie și o cantitate de informații mai mare, respectiv mai bine fundamentate de pe piața imobiliară.

Având în vedere scopul lucrării, regimul judic, prevederile HCL, cantitatea informațiilor culese din piață, mass media, din surse firme intermediere imobiliare, etc.), precizia lor (prin ofertele analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării cu metoda comparației directe sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Astfel, în opinia evaluatorului valoarea redevenței corespunzătoare despăgubirii juste în vederea instituirii dreptului de trecere pentru imobilul constând în **Teren intravilan cu suprafața de 211 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Loturi 972+972, parcelarea Tuzla- Techirghiol, din str Marii lot 4 (aleea Marea Neagră), Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare redevență (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)			
Valoare concesiune	21,68 Euro/m²/an	4.574 Euro/an	381 Euro/lună
	107,91 Ron/m²/an	22.769 Ron/an	1.897 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9774 Ron/Euro			

Pentru stabilirea redevenței se propune conform termenii de referință conveniți, propunere HCL, ca metodologie de calcul asimilarea cu metoda de calcul a concesiunii (în conformitate cu art. 17 al Legii nr. 50 /1991, la o perioadă de 25 de ani)

Obs.: Valoarea a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.

