



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 152 din 30.05.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru închirierea prin licitație publică a
imobilului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Mihail Kogălniceanu,
în suprafață de 56 mp

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;
- Raportul de specialitate al Serviciului Financiar, Contabilitate, Elaborare și Execuție Buget;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 334 - 348 și art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 78/28.03.2024 de aprobare a oportunității închirierii acestuia;
- Terenul figurează în inventarul domeniului public al Orașului atestat prin HG 904/2002 anexa 7 litera a poziția 33 – strada Mihail Kogălniceanu;
- Extras de carte funciara pentru informare eliberat în dosarul nr. 87587 din 10.04.2024 OCPI pentru imobilul identificat cu I.E. 105549;
- Certificatul de Urbanism nr. 119/22.04.2024;
- Raportul de evaluare întocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire înregistrat cu nr. 10539 din 08.04.2025 (poziția 1) din care rezultă valoarea chiriei de 8,64 euro/mp/an – 484 euro/an;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare A din Eforie Nord de 130 de euro/mp,

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

HOTĂRĂȘTE

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. 10539 din 08.04.2025 (poziția 1) din care rezultă valoarea chiriei de 8,64 euro/mp/an – 484 euro/an pentru imobilul situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, strada Mihail Kogălniceanu, în suprafața de 56 mp, care face parte din suprafața de 3373 mp identificat cu I.E. 105549.

Art. 2. Raportul de evaluare realizat de GECO M.E.C. 2003 S.R.L., din care rezultă redevența face parte integrantă din prezenta hotărâre conform *Anexei*.

Art. 3. Se aprobă prețul minim de pornire a închirierii prin licitație publică de 8,64 euro/mp/an fără TVA conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 4. Se aprobă închirierea prin licitație publică a imobilului care face parte din domeniul public al orașului situat în localitatea Eforie Nord, strada Mihail Kogălniceanu, în suprafața de 56 mp, care face parte din suprafața de 3373 mp identificat cu I.E. 105549 cu destinația de parcare.

Durata închirierii este de 25 de ani.

Înainte de expirarea contractului de închiriere la solicitarea chiriasului acesta se poate prelungea pe o perioadă de 12,50 ani.

La expirarea contractului de închiriere terenul trebuie predat liber de sarcini.

Documentația de atribuire este conform HCL 151/31.05.2024.

Din extrasul de carte funciara de informare eliberat de OCPI în dosarul nr. 87587 din 10.04.2024 pentru imobilul identificat cu I.E. 105549 rezultă că nu sunt dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil.

Art. 5. Se aprobă următoarele criterii:

Pentru criteriul de atribuire de la lit. a) „cel mai mare preț oferit” (P1) punctajul se acordă astfel:

- 1) Punctajul maxim se acordă ofertei cu cea mai mare valoare a chiriei care nu poate fi mai mic decât prețul de pornire al licitației;
- 2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel: (pret oferit / pret maxim oferit) x 40 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. b) „capacitatea economico-financiară a ofertanților” (P2) punctajul se acordă astfel:

- 1) Punctajul maxim de 10 puncte se acordă ofertantului care are cea mai mare cifră de afaceri pentru anul 2024 pentru activități de prestări servicii turistice cod CAEN 5510, 5520, 5590, 5611, 5630;
- 2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cifra de afaceri / cea mai mare cifră de afaceri) x 10

Pentru criteriul de atribuire de la lit. c) „protecția mediului înconjurător” (P3)

- 1) Punctajul de maxim 10 puncte pentru ofertantul care are implementat sistemul de protecție a mediului ISO 14001 (document de certificare a sistemului, emis de un organism de certificare acreditat, valabil la data depunerii ofertei)
- 2) Pentru celelalte oferte 0 puncte

Pentru criteriul de atribuire de la lit. d) „condiții specifice impuse de natura bunului supus procedurii de licitație” (P4) punctajul se acordă pentru ofertantul care desfășoară activitate economică – servicii de cazare și/sau alimentație publică în zona imobilului în baza unui plan de situație întocmit de o persoană autorizată ANCPI din care să rezulte dinstanța astfel:

- 1) Punctajul de maxim 40 puncte
- 2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (distanța/ cea mai mică distanță) x 40

Pentru ofertantul care nu desfășoară activitate economică – servicii de cazare și/sau alimentație publică) puncte

Art. 6. Se aprobă următoarele :

- garanția de participare – contravaloarea a două chirii lunare fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A N T A
O R A Ş U L E F O R I E

Art. 7. Contractul de închiriere se încheie în forma autentică.

Castigatorul licitației este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data semnării contractului de închiriere a imobilului.

În caz de încălcare a obligației prevăzute la aliniatul precedent, contractul de închiriere își pierde valabilitatea.

Titularul contractului de închiriere are obligația de a executa integral lucrările până la termenul prevăzut în autorizație

Art. 8. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. 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



SINTEZA RAPORTULUI

ANEXA LA HCL NR. 152/2025

PREȘEDINTE

SECRETAR

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu FN, Jud. Constanța, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 56 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este **valoarea chiriei de piață.**

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii imobilului analizat.

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 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, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 56 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. Mihail Kogălniceanu FN, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare chirie pentru teren cu suprafața de 56 mp		
(în conformitate cu HCL 78/2024)		
Valoare redevență	8,64 Euro/m ² /an	484 Euro/an
	43,00 Ron/m ² /an	2.048 Ron/an
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 31.03.2025 – 4,9771 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valoarea bunului evaluat a fost determinată în mod obiectiv și în condiții de imparțialitate.

