



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

H O T Ă R Ă R E A
nr. 199 din 30.06.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru închirierea prin licitație publică a imobilului
situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, Aleea Mercur FN, în suprafață de 371 mp
identificat cu I.E. 106059

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;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 334 la 348 și art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- HCL 215/31.08.2023 de aprobare a oportunității închirierii acestui imobil;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat în dosarul nr. 103660 din 07.05.2025 de OCPI pentru acest imobil
- Certificatul de Urbanism nr. 172/12.05.2025
- 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. 18874 din 20.06.2025 (poziția 7) din care rezultă valoarea chiriei de 286 euro/lună
- 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 a 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 Ş T E

Art. 1. Se aproba 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. 18874 din 20.06.2025 (poziția 7) din care rezultă valoarea chiriei de 286 euro/lună pentru imobilul situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, Aleea Mercur FN, în suprafața de 371 mp identificat cu I.E. 106059

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 1.

Art. 3. Se aproba prețul minim de pornire a închirierii prin licitație publică de 286 euro/lună fără TVA pentru întreg imobilul conform art. 363 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 4. Se aproba închirierea prin licitație publică a imobilului care face parte din domeniul privat al orașului situat în localitatea Eforie Sud, Aleea Mercur FN, în suprafața de 371 mp identificat cu I.E. 106059 cu destinația de parcare.

Durata închirierii este de 25 de ani.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

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.

Documentația de atribuire este conform HCL 151/31.05.2024.

Din extrasul de carte funciara de informare eliberat de OCPI în dosarul nr. 103660 din 7.05.2025 de OCPI pentru acest imobil rezulta ca nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil.

Art. 5. Se aproba 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 pretul 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 15 puncte se acordă ofertantului care are cea mai mare cifră de afaceri;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (cifră de afaceri / cea mai mare cifră de afaceri) x 15

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

1) Punctajul de maxim 25 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 20 puncte

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (distanța/ cea mai mică distanță) x 20

Pentru ofertantul care nu desfășoară activitate economică – servicii de cazare și/sau alimentație publică) 0 puncte

Art. 6. Se aprobă următoarele :

- garanția de participare – contravaloarea a 2 (două) chirii lunare, fără TVA
- taxa de participare – 150 lei
- taxa pentru documentația de licitație – 110 lei.

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 alineatul precedent, contractul de închiriere își pierde valabilitatea.

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



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

În situația în care orașul va realiza investiții pe acest teren, contractul de închiriere se va modifica în mod corespunzător. La semnarea contractului de închiriere locatarul va semna o declarație pe proprie răspundere în acest sens.

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. 199/2025

PREȘEDINTE

SECRETAR

Scopul prezentei lucrări de evaluare este închirierea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, cf HCL anexat.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Aleea Mecur FN, Jud. Constanța, nc 106059, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 371 mp.**

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

Raportul de evaluare se realizează în vederea închirierii imobilului analizat.

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 capitalizarea venitului: capitalizarea directă/ Metoda reziduală 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 menționată sunt mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării. S-au avut în vedere și valori ale terenurilor din zone adiacente.

Destinația terenului este aceea de parcare; închirierea se va face pe perioada sezonului estival.

Astfel, valoarea pentru închiriere în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 371 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Aleea Mecur FN, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare chirie pentru teren cu suprafața de 371 mp Utilizare cf HCL/CU	
Valoare chirie	286 Euro/lună
	1448 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 13.02.2025 – 4,9773 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

286 Euro/lună

1448 lei/lună

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