



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

HOTĂRÂREA
nr. 200 din 30.06.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru închirierea prin licitație publică a imobilului
situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Aleea Mercur FN, în suprafață de 432 mp
identificat cu I.E. 104376

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 218/31.08.2023 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. 173/12.05.2025
- 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 8) din care rezultă valoarea chiriei de 225 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,

HOTĂRĂȘTE

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 8) din care rezultă valoarea chiriei de 225 euro/lună pentru imobilul situat în Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Aleea Mercur FN, în suprafața de 432 mp identificat cu I.E. 104376

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 aproba pretul minim de pornire a închirierii prin licitație publică de 225 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 432 mp identificat cu I.E. 104376 cu destinația de parcare.

Durata închirierii este de 25 de ani.



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
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 07.05.2025 de OCPI pentru acest imobil rezulta ca nu sunt dezmembraminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție sau sarcini pentru acest imobil.

Terenul este ocupat de o construcție ușoară de tip copertină auto realizată din stalpi și grinzi prefabricate din beton armat. Aceasta nu face obiectul închirierii.

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 ofertat / pret maxim ofertat) 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 dintr-o dată astfel:

1) Punctajul de maxim 20 puncte

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel (distanță/ 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

Câștigătorul 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
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

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. <u>200</u> / <u>2025</u>	
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 104376, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 432 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 configurația și situația se pe teren, ocupat parțial cu construcții, 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 432 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Aleea Mecur FN, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare chirie pentru teren cu suprafața de 432 mp Utilizare cf HCL/CU	
Valoare chirie	225 Euro/lună
	1139 Ron/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 27.05.2025 – 5,0625 Ron/Euro	
Valorile nu includ TVA	

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

