



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. 227 din 31.07.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru inchirierea imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. M. Kogalniceanu, nr. 1E, in suprafata de 187 mp, identificat cu I.E. 108244

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 334 ÷ 338 si art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.C.L. nr. 92/31.03.2025 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie a imobilului format din teren in suprafata de 187 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. M. Kogalniceanu, nr. 1E, identificat cu I.E. 108244 ;
- extras de carte funciara pentru informare eliberat in dosarul nr. 81844/03.04.2025 de OCPI Constanta pentru acest imobil;
- Certificatul de urbanism nr. 131/07.04.2025;
- raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire inregistrat cu nr. 21673/16.07.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 134,64 euro/luna fara TVA;
- H.C.L. nr. 108/31.05.2022 din care rezulta o valoare de referinta pentru terenurile din zona de impozitare B din Eforie Nord de 95 de euro/mp.

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

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aproba de catre Consiliul Local raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. pentru care s-a semnat procesul verbal de predare primire nr. 21673/16.07.2025 (pozitia 1) din care rezulta valoarea chiriei de 134,64 euro/luna fara TVA pentru imobilul situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. M. Kogalniceanu, nr. 1E, in suprafata 187 mp, identificat cu I.E. 108244.

Art. 2. Raportul de evaluare intocmit de GECO M.E.C. 2003 S.R.L. din care rezulta redeventa face parte integranta din prezenta hotărâre conform *Anexei*.

Art. 3. Se aproba pretul minim de pornire a inchirierii prin licitatie publica de 134,64 euro/luna fara TVA conform art. 363 alin (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.



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

Art. 4. Se aproba inchirierea prin licitație publică a imobilului care face parte din domeniul privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. M. Kogalniceanu, nr. 1E, în suprafața 187 mp, identificat cu I.E. 108244, 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. 81844 din 03.04.2025 pentru imobilul identificat cu I.E. 108244 rezultă că 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 prețul de pornire al licitației;

2) Pentru celelalte oferte, punctajul acordat se calculează astfel: (pret oferat / pret maxim oferat) 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 (cifră 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 distanța, 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) 0 puncte.

Art. 6. Se aproba următoarele:

- garanția de participare – contravaloarea a 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 formă 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.



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 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 autorizația de construire.

Art. 8. Prezenta hotărare va fi pusă în aplicare de Primarul Orasului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotărare va fi transmisă autorităților și persoanelor interesate de către Secretarul General al orașului.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...16..... 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

ANEXA LA HCL NR. 227/2025
PREȘEDINTE SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată a prezentei lucrări de evaluare este vânzarea unei proprietăți imobiliare aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Olteniei, nr. 6, Jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108136, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 688 mp din măs. (686,3 mp din acte).**

Tipul valorii adecvate utilizării desemnate este valoarea de piață.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării 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 termenii de referință menționați în nota de comanda anexată, 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 de piață în opinia evaluatorului pentru pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 688 mp din măs. (686,3 mp din acte)**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. Olteniei, nr. 6, Jud. Constanța, CP 905350, identificată cu I.E. 108136, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	121,80 Euro/m ²	619 Ron/m ²
Valoare totală	83.800 Euro	425.788 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului – 14.07.2025 – 5,0810 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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



Evaluare teren 688 m², Loc. Eforie Nord, str. Olteniei, nr. 6, jud. Constanța
Utilizator desemnat: Daniela Eforie; Proprietar: Oras Eforie