



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. 229 din 31.07.2025

privind aprobarea raportului de evaluare pentru inchirierea imobilului teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Dunarii, nr. FN, in suprafata totala de 360 mp, identificat cu I.E. 106343 si I.E. 106344

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul oraşului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului Oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local 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. 94/31.03.2025 de aprobare a oportunitatii inchirierii prin licitatie a imobilului format din teren in suprafata totala de 360 mp, situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Dunarii, nr. FN, identificat cu I.E. 106343 si I.E. 106344, cu destinatia de parcare;
- extrase de carte funciara pentru informare eliberate in dosarul nr. 81844/03.04.2025 de OCPI Constanta pentru acest imobil;
- Certificatul de urbanism nr. 133/07.04.2025;
- 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 3) din care rezulta valoarea chiriei de 172,8 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 C din Eforie Nord de 60 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 3) din care rezulta valoarea chiriei de 172,8 euro/luna fara TVA pentru imobilul teren situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Dunarii, nr. FN, in suprafata totala de 360 mp, identificat cu I.E. 106343 si I.E. 106344.

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 172,8 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
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 4. Se aproba inchirierea prin licitație publică a imobilului teren care face parte din domeniul privat al orașului situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Dunării, nr. FN, în suprafața totală de 360 mp, identificat cu I.E. 106343 și I.E. 106344, cu destinația de parcare.

Terenul este parțial împrejmuit.

Pe acest teren se va asigura accesul la imobilul identificat cu I.E. 102251.

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 H.C.L. nr. 151/31.05.2024.

Din extrasele de carte funciara de informare eliberate de OCPI în dosarul nr. 81844 din 03.04.2025 pentru imobilele identificate cu I.E. 106343 și I.E. 106344 rezultă că nu sunt dezmembrăminte 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 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 ANCPPI 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.



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 inchiriere se incheie in forma autentica.

Castigatorul licitatiei 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 inchiriere a imobilului.

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

Titularul contractului de inchiriere 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 hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

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. 229/2025

PREȘEDINTE

SECRETAR

SINTEZA RAPORTULUI

Utilizarea desemnată este închirierea pentru o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Nord, Str. Dunării FN, IE 106343 și IE 106344, Jud. Constanța, CP 905350 proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața de 360 mp, pentru a fi utilizată ca și parcare.**

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

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 prevederile HCL, regimul juridic condiționalitățile, particularitățile, 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 Tehnica capitalizării venitului: Capitalizarea directă: metoda reziduală, rezultă că aceasta este mult mai aproape de realitatea pieței imobiliare din zona analizată la data evaluării.

Obs. Au fost avute în vedere și valorile terenurilor din zona.

Astfel, valoarea chiriei în opinia evaluatorului pentru imobilul constând în **teren intravilan cu suprafața de 360 mp**, situat în Loc. Eforie Nord, Str. Dunării FN IE 106343 și IE 106344, Jud. Constanța, CP 905350, este:

Valoare chirie pentru teren cu suprafața de 360 mp		
(în conformitate cu HCL NR. 94 DIN 31.03.2025)		
Valoare redevență	0,48 Euro/m ² /lună	172,8 Euro/lună
	2,48 lei/m ² /lună	875,15 lei/lună
Curs valutar valabil la data de referință a raportului, 08.07.2025 – 5,0645 lei/Euro		
Valorile nu includ TVA		

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

