



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

---

HOTĂRÂRE

privind aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite de Geco Mec 2003 SRL ce stabilesc prețul minim de pornire a vânzării, a vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren în suprafața de 8611 mp și construcții, situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Serei nr.2C, identificat cu IE 107398, precum și a documentației de licitație

Consiliul Local Eforie,  
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orașului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Eforie,
- Raportul DADPP,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Eforie,
- Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Prevederile art.363 alin.6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- HCL nr.145/31.07.2019, art.1 și art.3 alin.9 din anexa nr.1 la HCL nr.145/31.07.2019 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare, proprietate privată a Orașului Eforie,
- HCL nr.215/2021 de aprobare a oportunității vânzării prin licitație publică a imobilului format din teren și construcții,
- Cererea nr.13175/16.05.2019 cu planul anexa la aceasta,
- HCL nr.38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Eforie, anexa nr.4, completată prin HCL nr.164/2021, număr de inventar 4641,
- HCL nr.38/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Eforie, anexa nr.1, completată prin HCL nr.164/2021, număr de inventar 16, 17, 18, 19,
- Raportul de evaluare înregistrat de GECO MEC 2003 SRL din care rezultă o valoare de vânzare a terenului de 80 euro/mp, pentru teren în suprafața de 8611 mp,
- Raportul de evaluare înregistrat de GECO MEC 2003 SRL din care rezultă o valoare de vânzare a terenului de 81 euro/mp, pentru terenul în suprafața totală de 21.562 mp (din care face parte și suprafața de 8611 mp),
- Raportul de evaluare înregistrat de GECO MEC 2003 SRL din care rezultă o valoare de vânzare a construcțiilor de 11.000 euro,
- Documentația cu IE 107398,
- Dispoziția Primarului nr.196/2019 din care rezultă o valoare de referință pentru terenurile din zona de impozitare B, Eforie Sud, de 45 euro/mp.

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1 – Se aprobă de către Consiliul Local rapoartele de evaluare realizate de GECO MEC 2003 SRL ce stabilesc prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică pentru imobilul compus din teren și construcții (C1-C4), situat în Orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Serei nr.2C, identificat cu IE 107398, după cum urmează:



**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**

---

- a. 80 euro/mp pentru terenul in suprafata de 8611 mp,
- b. 81 euro/mp pentru terenul in suprafata totala de 21.562 mp (din care face parte si suprafata de 8611 mp),
- c. 11.000 euro pentru constructiile edificate pe terenul mai sus mentionat (C1-C4),

Art.2 - Rapoartele de evaluare realizate de GECO MEC 2003 SRL, ce stabilesc pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie, fac parte integranta din prezenta hotarare, conform anexelor nr.1.1 – 1.3.

Art.3 – Se aproba pretul minim de pornire a vanzarii prin licitatie publica a terenului de 81 euro/mp fara TVA, conform art.363 alin.6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Art.4 – Se aproba vanzarea prin licitatie publica a imobilului format din teren in suprafata de 8611 mp si constructii (C1-C4), situat in Orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, str.Serei nr.2C, identificat cu IE 107398.

Art.5 – Cumparatorul terenului va achita si contravaloarea constructiilor existente pe teren, in suma totala de 11.000 euro, fara TVA.

Art.6 – Se aproba documentatia de licitatie, conform anexei nr. 2.

Art.7 – Se aproba urmatoarele:

-garantia de participare – 10% din pretul de vanzare, fara TVA

-taxa de participare – 110 lei

-taxa pentru documentatia de licitatie – 110 lei.

Art.8 – In situatia in care Orasul Eforie este obligat sau nevoit sa rascumpere acest teren, pretul de cumparare va fi egal cu pretul vanzarii lui, indiferent de cine este proprietar la momentul rascumpararii.

Art.9 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie.

Art.10 - Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un numar de ...14... voturi “pentru”, ..-.. voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcţie.

Eforie, 16.09.2021

**Nr. 237**

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL

## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 2C, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în **Teren intravilan cu suprafața de 8.611 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului 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 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 cc cu suprafața de 8.611 mp**, situat Loc. Eforie Sud, str. Serei nr. 2C, Jud. Constanța, CP 905360, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	80,00 Euro/m <sup>2</sup>	396 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	688.880 Euro	3.408.716 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului = 4,9482 Ron/Euro		
Valoriile nu includ TVA.		



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

SECRETAR GENERAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orasului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii 32A, CP 905360, proprietate ce constă în **teren intravilan cu suprafața totală de 21.562 mp.**

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea de piață.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Metoda utilizată în evaluare a fost metoda tehnicilor combinate.

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 tehnicilor combinate 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 tehnicilor combinate 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 cc cu suprafața totală de 21.562 mp**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Republicii 32A, este:

Valoare de piață		
Valoare unitară	81,00 Euro/m <sup>2</sup>	400,80 Ron/m <sup>2</sup>
Valoare totală	1.746.522 Euro	8.642.140 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului = 4,9482 Ron/Euro		
Valoarea nu include TVA		



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

SECRETAR GENERAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



## SINTEZA RAPORTULUI

Scopul prezentei lucrări de evaluare este vânzarea.

Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al Orașului Eforie, situată în Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 2C, Jud. Constanța, CP 905360, proprietate ce constă în construcțiile: **107394-C1 - Cabină pază, 107394-C2 - Anexă gospodărească, 107394-C3 - Magazie și 107394-C4 - Magazie.**

Tipul valorii adecvate scopului este valoarea de piață.

Raportul de evaluare se realizează în vederea vânzării imobilului analizat.

Abordarea aplicată în evaluare a fost abordarea prin piață - metoda comparației directe.

Analizând sub toate aspectele valorile estimate în funcție de abordările aplicate, rezultă că în situația de față, valoarea proprietății este dată de abordarea prin piață - 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 oferte analizate aferente terenurilor), dar și adecvarea acestor informații la piața imobiliară actuală, rezultatele estimării prin abordarea prin piață 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 construcțiile: **107394-C1 - Cabină pază, 107394-C2 - Anexă gospodărească, 107394-C3 - Magazie și 107394-C4 - Magazie**, situat în Loc. Eforie Sud, Str. Serei nr. 2C, Jud. Constanța, CP 905360, este:

BUN IMOBIL	Valoare estimată euro	Valoare estimată lei
<b>Total Construcții CF 107394/Eforie</b>	<b>11.000</b>	<b>54.430</b>
- construcție 107394-C1		
- construcție 107394-C2		
- construcție 107394-C3		
- construcție 107394-C4		

pentru un curs valutar de 4,9482 RON/Euro valabil la data de 10.09.2021.

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



Evaluare construcții - loc. Eforie Sud Str Serei nr 2C, Jud. Constanța  
Client: Primăria Eforie; Utilizator desemnat Primăria Eforie

SECRETAR GENERAL

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



**CAIET DE SARCINI SI INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**

**Privind desfășurarea licitației publice**  
**pentru vanzarea terenului în suprafață de \_\_ mp.**  
**situat în Eforie \_\_ str. \_\_ nr. \_\_**

**A. CAIET DE SARCINI****I Date privitoare la bunul imobil ce face obiectul vânzării**

Terenul aparține domeniului privat al orașului Eforie, are suprafața de \_\_ mp, este situat în Eforie \_\_, str. \_\_ nr. \_\_, are următoarele vecinatati \_\_

Terenul este identificat cu numărul cadastral \_\_,

Conform P.U.G. terenul are următoarele reglementari urbanistice : \_\_\_\_\_,

Terenul se afla in zona de impozitare \_\_

**Sarcini : \_\_\_\_\_**

Organizatorul nu detine date privind rețele edilitare –subterane / supratereane care trebuie deviate , daca terenul este impropriu construirii din diverse motive, etc.

**B. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI****II Condiții de înscriere si participare la licitație**

Ofertanții,persoane fizice sau juridice romane interesate, participanți la licitația publică deschisă pentru terenul , in suprafață de \_\_ mp situat în Eforie \_\_, str. \_\_ nr. \_\_, lot \_\_ parcelare \_\_ licitație organizată in conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. \_\_ si a **O.U.G. 57/2019** , vor depune la sediul Consiliului Local Eforie , situat in str. Progresului nr. 1, Eforie Sud,până la data de \_\_,ora \_\_, documentele necesare pentru înscrierea la licitație .

La organizarea licitației se va tine cont de prevederile O.U.G. 57/2019.

Plicurile exterioare se deschid in data de \_\_ora \_\_,

Licitația va avea loc în data de \_\_ora \_\_,

Pentru înscrierea la licitație sunt necesare următoarele documente indosariate:

- Cerere tip înscriere licitație, semnata si parafata :

- Plic exterior in care se depun următoarele :

1. Acte de identificare ale ofertantului

a. persoană juridică : contract de societate,statut,acte aditionale, cod fiscal,certificat de înmatriculare,cod unic de înregistrare fiscală, (copii) ;

b. persoană fizică:buletin (copie) ;

2. Mandat de reprezentare notarial al persoanei sau imputernicire din partea A.G.A./C.A. care participa la licitație ( daca este cazul);

3. Dovada achitarii garantiei de participare de **\_\_EURO**;

4. Dovada achitării sumei de **\_\_LEI + \_\_LEI** pentru documentatia de licitație + taxa de participare la licitație ;

5. Certificat fiscal privind indeplinirea obligatiilor fata de bugetul local al Orasului Eforie ;

6. Plicul continind formularul de oferta completat si semnat .Pe plic se scrie numele ofertantului , si terenul pentru care face oferta .

**III Desfășurarea licitației si conditii de eligibilitate a ofertantilor**

Prezenta ofertantilor este obligatorie la deschiderea plicurilor .

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului reprezentat de pret

Nu se accepta ofertele care au o valoare a pretului de vnzare mai mica decat pretul de pornire a licitației , respectiv **\_\_EURO/mp**. (\*\*)

Fiecare ofertant poate depune o singura oferta .

Licitația nu se va desfășura dacă există un singur ofertant.

Comisia de licitație va declara câștigător al licitației pe ofertantul care intruneste cel mai mare punctaj.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește condițiile de înscriere și participare la licitație.

Oferta reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare - cumpărare a terenului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu certificatul de urbanism.

În situația în care terenul aferent unei construcții scos la licitație reprezintă și o cale de acces la construcția respectivă sau afectează terenul necesar întreținerii construcției, câștigătorul licitației este obligat să asigure proprietarului construcției libertate totală în vederea accesului/aprovizionării și a întreținerii construcției respective și servitute de trecere la un drum public conform Codului Civil.

În situația în care un ofertant dorește să se retragă de la licitație, acesta trebuie să facă o cerere scrisă din care să rezulte că își retrage cererea de participare și oferta pentru terenul în cauză. Cererea de retragere va fi consemnată într-un proces verbal semnat atât de către solicitant cât și de către membrii comisiei de licitație și va cuprinde obligatoriu starea plicului în care a fost oferta. Acest proces verbal va fi anexat procesului verbal de vânzare a terenurilor întocmit cu ocazia licitației. Cererea de retragere din licitație poate fi făcută doar înainte de deschiderea ofertelor.

În situația în care sunt 2 sau mai multe oferte castigatoare (balotaj), se procedează la continuarea licitației prin strigare. La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp.

În situația în care oricare participant solicită continuarea licitației, se procedează la continuarea licitației prin strigare. La această etapă (licitație prin strigare) pasul este de 1 EURO /mp.

#### ***IV Operațiuni ulterioare licitației***

**Garanția de participare** reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește semnarea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea prețului în termenele și condițiile stabilite prin prezentul Caiet de sarcini.

Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare:

- se constitui avans, diferența de plată urmând a fi achitată conform clauzelor din contract;
- nu se restituie și va fi reținută în cazul în care adjudecătorul revoca oferta și/sau nu încheie în termenele stabilite în Caietul de sarcini contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică se semnează în termen de 30 zile lucrătoare, termen ce începe să curgă numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării ofertei desemnate câștigătoare, conform prevederilor art. 341 alin (23) – alin (26) coroborat cu art. 363 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Plata prețului de vânzare se poate face integral sau în rate eșalonate pe maxim 5 (cinci) ani cu condiția achitării unui avans de minim 15 % din prețul declarat câștigător și a TVA – ului integral în condițiile Codului Fiscal.

Taxa de participare și garanția de participare se restituie persoanelor care nu depun documentația pentru licitație sau nu participă la licitație, în termen de 10 lucratoare de la data încheierii procedurii licitației.

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare la licitație se restituie la cererea acestuia făcută în termen de 10 zile lucratoare de la data încheierii procedurii licitației.

Cumparatorul nu va avea pretenții materiale sau de alta natură din partea reprezentanților Orasului Eforie dacă nu va putea folosi terenul pentru scopurile pe care și le-a propus datorită unor diverse deficiențe (rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate, construcții subterane, teren impropriu construirii, etc). Dacă terenul este afectat de rețele edilitare –subterane / supraterane care trebuie deviate, construcții subterane/supraterane, acestea nu vor fi deviate/afectate decât după obținerea acordului din partea proprietarului/detinatorului/administratorului acestora. Prin participarea la licitație, cumparatorul își asumă riscurile de mai sus și se presupune că a vizitat amplasamentul terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini.

#### **ORGANIZATOR**

(\*) = Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R

(\*\*) = valoarea nu conține T.V.A. Plata se face în lei, la cursul zilei comunicat de B.N.R.

OFERTANTUL \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

( denumire, nume, sediu, adresa,tel/fax)

### FORMULAR DE OFERTA

Denumirea obiectului licitatiei publice deschise:

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului in suprafata de \_\_ mp., teren situat in Eforie  
\_\_ str. \_\_ nr. \_\_ din data de \_\_.

Catre

Primaria Eforie  
Str. Progresului nr. 1

In urma examinarii documentelor licitatiei , a caror primire este astfel confirmata , subsemnatul  
\_\_\_\_\_ reprezentant al ofertantului  
\_\_\_\_\_, ma oblig , in cazul in care oferta mea este acceptata , sa platesc  
pretul de \_\_\_\_\_ EURO/mp ce se va achita Primariei Orasului Eforie in conditiile stipulate in caietul  
de sarcini si in contractul de vanzare cumparare .

Pana la definitivarea contractului , aceasta oferta , impreuna cu acceptul dumneavoastra in scris ,  
vor constitui un acord de principiu intre noi .

Astazi \_\_\_\_\_

Ofertant

\_\_\_\_\_



## CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, domiciliat in \_\_\_\_\_ str.  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, reprezentant al S.C.  
\_\_\_\_\_ cu sediul in \_\_\_\_\_ str.  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, inregistrata in Registrul  
Comertului sub nr. \_\_\_\_\_ doresc sa particip la licitatie publica deschisa privind vanzarea  
terenului in suprafata de \_\_\_mp. teren situat in Eforie \_\_\_str. \_\_\_nr. \_\_\_din data de \_\_\_

**Declar ca am luat la cunostinta de conditiile impuse prin documentele licitatiei  
si sunt de acord cu acestea .**

Anexez documentele cerute in instructiunile pentru ofertanti in numar de \_\_\_ pagini  
si plicul cu oferta .

Data \_\_\_\_\_

Ofertant

\_\_\_\_\_

PRESEDINTE DE SEDINTA  
CONSILIER  
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE  
PREOTEASA GABRIEL