

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**COMUNA SEIMENI**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**HOTĂRÂRE NR. 62 / 28.11.2014**

**Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui suprafață de teren intravilan , aparținând domeniului privat al comunei Seimeni , județul Constanța .**

**Consiliul Local al comunei Seimeni, județul Constanța, întrunit în ședință ordinară din data de 28.11.2014 , având în vedere:**

- expunerea de motive la proiectul de hotărâre;
- referatul compartimentului de specialitate;
- avizul de legalitate al secretarului UAT;
- rapoartele comisiilor de specialitate;
  - prevederile HCL nr.58 /28.11.10.2014 privind completarea evidentei bunurilor ce alcatuiesc domeniul privat al comunei Seimeni , județul Constanța ;
  - prevederile art. 13-23 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , cu modificările și completările ulterioare ;
  - prevederile art. 553 , alin. (1) și (4) coroborat cu art. 871 din Codul civil ;
  - planul de amplasament și delimitare a imobilului ;
  - prevederile art. 36 , alin. (2) , lit. c) coroborat cu alin. (5) , lit. b) și art. 123 , alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (r1) ,cu modificările și completările ulterioare .

*In temeiul* prevederilor art.45 alin.(3) și art. 115 , alin. (1) , lit b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (r1) ,cu modificările și completările ulterioare

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1-** Se aproba studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a imobilului teren în suprafața de 455 mp , aparținând domeniului privat al comunei Seimeni , situat în localitatea Dunarea , str. Capidavei , FN , conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre

**Art.2-(1)** Se aproba concesiunea prin licitație publică , în condițiile legii , a unui imobil teren , în suprafața de 455 mp ce face parte din domeniul privat al comunei Seimeni , situat în intravilanul localității Dunarea , str. Capidavei , FN .

(2) Se aproba caietul de sarcini al licitației publice și instrucțiunile pentru ofertanți , conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre .

(3) Pretul de pornire la licitație este de 93 lei/ an conform raportului de evaluare , anexa nr. 3 la prezenta hotărâre .

(4) Taxa de participare la licitație este de 150 lei .

(5) Garanția de participare este de 9 lei .

- (6) Pasul de strigare este de 0,05 lei/mp .  
(7) Costul caietului de sarcini este de 25 lei .

**Art. 3-** Se aproba componenta comisiei de organizare si adjudecare a licitatiei , dupa cum urmeaza :

- Presedinte - Iordache Marian ,viceprimar comuna ;  
Membrii - Trifan Amalia ,secretar U.A.T.;  
- Vulpe Radu ,consilier local;  
- Lungu Lenuta , inspector Compartimentul Contabilitate , salarizare si resurse umane ;  
- Neagu Nicu ,inspector Compartimentul Impozite sit axe locale ;  
Secretar - Chirila Steluta -inspector Compartiment Registrul agricol;

**Art. 4** - Cheltuielile ocazionate privind intocmirea documentatiei cadastrale , deschiderea cartii funciare , obtinerea extrasului de carte funciara si contravaloarea raportului de evaluare , vor trece în sarcina cumpărătorului.

**Art. 5-** Se împuternicește primarul comunei Seimeni să semneze contractul de concesionare .

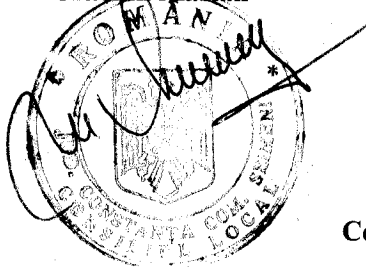
**Art. 6** Primarul comunei , prin compartimentele de specialitate , indeplineste toate formalitatile de publicitate , in vederea derularii procedurii de licitatie in conformitate cu prevederile legale in domeniu .

**Art. 7-** Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza primarul comunei Seimeni , cu sprijinul aparatului de specialitate .

**Art. 8** - Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului: Instituției Prefectului Județului Constanța, împreună cu toate documentele care au stat la baza adoptării, în vederea exercitării controlului de legalitate , Primarului comunei Seimeni , Compartimentului Urbanism , amenajarea teritoriului si Achizitii publice , Compartimentului Contabilitate , salarizare si resurse umane și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei și pe site-ul oficial al instituției.

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 11 voturi "pentru", voturi "împotriva" 0, abțineri 0, din numărul de 11 consilieri prezenți, din totalul de 11 consilieri în funcție.*

**Președinte de ședință,  
Craciun Marian**



**Contrasemnăt pentru legalitate,  
Secretar,  
Trifan Amalia**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Trifan Amalia mentioned in the text above.

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE :**

Concesionarea terenului proprietate privata a comunei Seimeni situat în localitatea Dunarea , strada Capidavei , FN

### **2. OBIECTUL CONCESIUNII**

2.1. Terenul ce urmează a fi concesionat este aplatat in loc. Dunarea , strada Capidavei , FN , în suprafată de 455 mp.

Vecinatati :

- N - Prop. Ursache Marian Gabriel
- S - Teren C.L. ;
- E - Str. Capidavei ;
- V- - Prop. Pasa Vanghele

### **3. MOTIVATIA CONCESIUNII**

3.1 Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun concesionarea terenului in suprafată de 455 mp sunt următoarele :

- Legea 215/2001republicata privind administrația publica locala republicata;
- Legea 50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările si completările ulterioare;

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Seimeni pentru atragerea de venituri la bugetul local;

3.1.3. Spatiul are ca utilitati : apa , fiind deschis si in prezent are un aspect degradat si neîngrijit.

### **4. DURATA CONCESIUNII**

4.1. Terenul în suprafață de 455 mp situat în localitatea Dunarea se concesionează pe o perioadă de 25 ani.

4.2. Concesionarul se obliga sa amenajeze ....., in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările si completările ulterioare, in termen de un an de zile, de la data incheierii contractului de concesiune.

4.3. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială cu aprobarea Consiliului Local al comunei Seimeni .

4.4. Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a bunului prevăzut la cap. 2.

## 5. NIVELUL REDEVENTEI SI PLATA ACESTEIA

5.1. Redevența anuală se va stabili tinandu-se seama de raportul de evaluarea privind valorificarea unui teren din localitatea Dunarea , raport aprobat in cadrul sedintei din data de 28.11.2014 , dupa cum urmeaza :

- pentru terenul de 455 mp

**REDEVENTA S-A CALCULAT IN BAZA ART. 17 DIN LEGEA NR. 50/1991 , CONFORM CAREIA S-A DURATA DE RECUPERARE A INVESTITIEI DE 25 ANI**

**Redeventa = 93 Ron/an**

5.2. Plata concesiunii se va face semestrial.

5.3. Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv , conform art. 115 din O.G. nr. 92/2003. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform O.G. nr. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală.

În caz de neplată a 2 rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Seimeni având dreptul să dezafecteze terenul concesionat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia la starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a concesionarului, indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

## 6. PROTECȚIA MEDIULUI

6.1 Concesionarul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

## 7 . MODALITĂȚI DE ACORDARE A CONCESIUNII

7.1 Procedura de concesionare – prin licitație publică .

**INTOCMIT**

**Secretar delegat , Trifan Amalia**



ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA  
COMUNA SEIMENI  
CONSILIUL LOCAL

907265, Str. Principala , nr.95 , Seimeni , jud. Constanta, tel/fax: 0241/236931 , e-mail: [primariaseimeni@yahoo.co.uk](mailto:primariaseimeni@yahoo.co.uk)

Anexa nr. 2 la Hotărârea

Consiliului Local nr. 62 din 28.11.2014

## CAIET DE SARCINI

### CONCESIONAREA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 455 MP

#### 1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul prezentului caiet de sarcini este **concesionarea prin licitație publică** a terenului din localitatea Dunarea , Str. Capidavei , FN , în suprafață de 455 mp.

#### 1.1. Descrierea si identificarea bunului ce urmează să fie concesionat:

Bunul ce urmează să fie concesionat este un teren în suprafață de 455 mp, situat în comuna Seimeni , loc. Dunarea , str. Capidavei , FN , aparține domeniului privat al comunei Seimeni si este identificat in HCL nr. 58 / 28.11.2014 privind aprobarea completării evidenței bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Seimeni, jud. Constanța

Terenul are următoarele vecinătăți:

- N - Prop. Ursache Marian Gabriel
- S - Teren C.L. ;
- E - Str. Capidavei ;
- V - Prop. Pasa Vanghele

#### 1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul este neocupat, este parțial degradat și are categoria de folosință curți construcții.

#### 1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de concedent

Prin concesionarea acestui teren se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Seimeni prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creșterea potențialului economic al acestei zone. Modernizarea zonei in care este amplasat terenul;

## **Concesionarul va realiza următoarele :**

- menținerea calității terenului;

## **2. Condiții generale ale concesiunii**

Terenul din localitatea Dunarea , Str. Capidavei , FN ce se va concesiona aparține domeniului privat al Comunei Seimeni . Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin licitație publică. Legislația aplicată:

- Legea 215/2001 republicata privind administrația publică locală republicată;
- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### **2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii**

- În derularea contractului de concesiune ,concesionarul va utiliza bunuri de retur:

terenul în suprafață de 455 mp situat în localitatea Dunarea , Str. Capidavei , FN

### **2.2. Obligațiile privind protecția mediului**

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane. În acest scop concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.

Concesionarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora.

Concesionarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

### **2.3. Obligația exploatării terenului concesionat**

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce va fi concesionat. Toate avizele și acordurile (inclusiv documentațiile

necesare) cerute de prevederile normative si legislative în vigoare pentru realizarea obiectivului vor fi obținute de concesionar pe cheltuială proprie.

#### **2.4. Subconcesionarea terenului**

Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul acestui contract. De asemenea se interzice închirierea, în tot sau în parte, a terenului concesionat.

#### **2.5. Durata concesiunii**

Terenul în suprafață de 455 mp, se concesionează pe o perioadă de 25 ani, în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicata si Legii 50/1991 republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicata, cu modificările si completările ulterioare ;

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, cu aprobarea Consiliului Local al comunei Seimeni .

#### **2.6. Nivelul redevenței**

Redevența va fi stabilită în urma finalizării procedurii de concesiune prin licitație publică. Plata redevenței se va face semestrial.

- pentru terenul de 455 mp

REDEVENTA S-A CALCULAT IN BAZA ART. 17 DIN LEGEA NR. 50/1991 , CONFORM CAREIA S-A DURATA DE RECUPERARE A INVESTITIEI DE 25 ANI

**Redeventa = 93 Ron/an**

Pas de strigare **0,05 lei/mp/an.**

Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform art. 115 din OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform OG nr. 92/2003.

### **3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:**

**3.1.** Ofertele se elaborează în limba română.

Ofertele se depun la registratura Primăriei comunei Seimeni .

Pot participa la procedura de concesionare prin licitație publică orice persoană fizică.

Pentru a fi considerate valabile, ofertele trebuie să conțină cel puțin următoarele documente:

A. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului (carte /buletin de identitate, certificat de constatare privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale la bugetul local) ;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini în valoare de 25 lei;
- d) acte doveditoare privind plata garanției de participare în procent de 10 % din prețul de pornire , respectiv = 9 lei ;
- e) acte doveditoare privind plata taxei de participare în sumă de 150 lei.

B. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Oferta trebuie depusă la adresa specificată până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.

**3.2.** Numărul de exemplare în care se depune oferta: un exemplar în original.

**3.3.** Modul de prezentare, ambalare, sigilare, marcare a ofertei

Ofertantul trebuie să sigileze un plic unde se vor regăsi documentele precizate la pct. 3.1. la care se adaugă:

- Un plic sigilat ce va conține oferta propriu-zisă, semnată și ștampilată de către ofertant. Pe exteriorul acestui plic se va înscrie denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și mențiunea " OFERTĂ FINANCIARĂ " .

- Declarație de participare semnată și ștampilată de ofertant, fără ștersături, modificări.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului pentru a permite returnarea ofertei, fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către autoritatea publică locală precum și împuternicirea pentru persoana care reprezintă ofertantul, semnată și ștampilată.

Adresa de înaintare va preciza cu claritate, fără ștersături, modificări "PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 455 mp ,localitatea Dunarea , Str. Capidavei , FN .

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa unde se va depune oferta, precizată în anunțul licitației, precum și la pct. 3.1. din acest caiet de sarcini.

Dacă plicul exterior nu este marcat corespunzător, autoritatea publică nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în caietul de sarcini.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și al formei.

### **3.4. Depunerea ofertei**

Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, nu va fi deschisă, fiind declarată întârziată.

### **4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune:**

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

**4.1** La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

**4.2** În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilateral de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

**4.3** În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

**4.4** În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

**4.5** La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

**4.6** În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz, se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

**4.7** Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

### **5. Litigii:**

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de contencios administrativ.

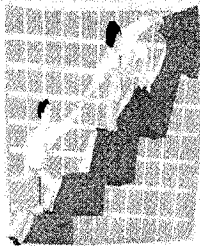
### **6. Modalitățile de acordare a concesiunii**

Procedura de concesionare prin licitație publică se va desfășura conform cu datele ce vor fi precizate în anunțul licitației și cu "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor". Aceste instrucțiuni împreună cu caietul de sarcini vor fi eliberate contra cost, de concedent, ca urmare a unei solicitări din partea oricărei persoane (fizice sau juridice) interesate. Contractul de concesionare va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător după finalizarea procedurii de concesionare prin licitație publică. Ofertantul declarat câștigător va trebui să achite contravaloarea cheltuielilor de evaluare a terenului înaintea semnării contractului de concesiune.

**Intocmit**

**Secretar delegat, Trifan Amalia**



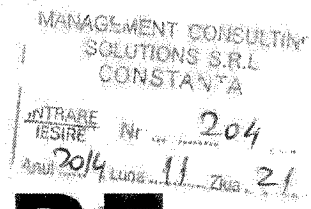


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**  
**CONSTANȚA**

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305  
Cont IBAN RO08BUCU412408612511RO01 ALPHA BANK CONSTANȚA

# **RAPORT DE EVALUARE**



**TERENURI INTRAVILAN**  
**Str. Capidavei, nr. FN, sat Dunărea**  
**PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI**  
**Județul - Constanta**

**PROPRIETAR:**  
**PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI**  
**Județul - Constanta**

**BENEFICIAR:**  
**PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI**  
**Județul - Constanta**

**Data de referință a raportului**  
**21.11.2014**

# RAPORT DE EVALUARE

**Obiectiv:** TERENURI INTRAVILAN  
Str. Capidavei, nr. FN, sat Dunărea

**Beneficiar:** PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI  
Județul Constanța

**Proprietar:** PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI  
Județul Constanța

**Executant:** MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

**Data de referință a raportului**  
**21.11.2014**

## CUPRINS

### SINTEZA RAPORTULUI

### CERTIFICAREA RAPORTULUI

<b>Capitolul 1. GENERALITAȚI .....</b>	<b>10</b>
1.1.    Prezentarea evaluatorului .....	10
1.2.    Prezentarea beneficiarului .....	11
1.3.    Data evaluării .....	11
1.4.    Instrucțiunile evaluării .....	11
1.5.    Sursele de informații și interpretarea lor .....	11
1.6.    Declarația de conformitate .....	11
1.7.    Clauze generale .....	12
<b>Capitolul 2. PREMISELE EVALUĂRII .....</b>	<b>13</b>
2.1.    Ipoteze și condiții limitative .....	13
2.2.    Scopul și utilizarea evaluării .....	14
2.3.    Bazele și procedurile de evaluare .....	14
2.3.1. Surse de date .....	14
2.3.2. Standarde de specialitate .....	14
2.3.3. Proceduri de evaluare .....	15
2.4.    Modul de exprimare a valorii .....	16
2.5.    Drepturi de proprietate evaluate .....	16
2.6.    Domeniul evaluării .....	16
<b>Capitolul 3. DATE DESPRE PROPRIETATE .....</b>	<b>17</b>
3.1.    Date de identificare a proprietarului .....	17
3.2.    Date de identificare a proprietății .....	17
3.2.1. Istoric .....	17
3.2.2. Zonarea .....	17
3.2.3. Vecinătăți .....	17
3.2.4. Localizarea .....	17
3.2.5. Impozite și taxe .....	17
3.3.    Diagnosticul juridic .....	18

<b>3.4. Prezentarea și descrierea proprietății</b> .....	18
3.4.1. Amplasament .....	18
3.4.2. Venituri și cheltuieli .....	18
<b>3.5. Piața imobiliară</b> .....	18
3.5.1. Analiza cererii .....	18
3.5.2. Analiza ofertei competitive .....	18
3.5.3. Analiza echilibrului .....	18
3.5.4. Date de piață semnificative .....	19
<b>3.6. Concluziile analizei SWOT</b> .....	19
<b>Capitolul 4. EVALUAREA</b> .....	<b>20</b>
<b>4.1. Analiza CMBU a proprietății</b> .....	<b>20</b>
<b>4.2. Evaluarea proprietății</b> .....	<b>20</b>
4.2.1. Evaluarea proprietăților pe baza capitalizării chiriei .....	20
4.2.3. Evaluarea proprietăților prin metoda comparației directe.....	20
<b>4.3. Reconcilierea valorilor</b> .....	<b>22</b>

#### ANEXE

1. Tabele evaluare
2. Documente cadastrale
3. Poze proprietate
4. Comparabile

## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

### **1. Prezentarea metodologiei de evaluare**

Conform Standardelor Internaționale IVS (230) Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea terenurilor se realizează la valoarea de piață utilizând mai multe metode.

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenului neagrîcol:

Cele 6 metode (sau tehnici) de evaluare a terenului sunt: comparația directă de piață, metoda alocării, extracția, parcelarea, metoda reziduală, capitalizarea chiriei brute.

- Metoda comparației directe de piață

Obținerea valorii din compararea cu proprietăți similare tranzacționate anterior pe piața liberă la în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare.

- Metoda alocării (metoda proporției)

Principiul pe care se bazează metoda constă în existența unei ponderi (proporții) normale a valorii terenului în valoare a totală a unei proprietăți construite (deci teren + construcție) care este, în general, cunoscută pentru diferite tipuri de proprietăți (case de vacanță sau de închiriat, etc.).

- Metoda extracției

Metoda extracției este o variantă a metodei alocării și constă în extragerea din prețul de vânzare a unei proprietăți a valorii construcției, calculată la costul de înlocuire net (care va fi descris la evaluarea construcțiilor). Valoarea astfel rezultată este valoarea terenului.

- Metoda parcelării

Metoda parcelării se bazează pe ipoteza celei mai bune (valoroase) utilizări a fiecărei parcele derivate din divizarea unui teren mai mare. Parcela este o subdiviziune (suprafață) a unui teren care este considerată a fi tipică/șablon în sens de adecvare normală pentru diferite tipuri de construcții.

- Metoda reziduală

Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

- Metoda capitalizării chiriei brute

Metoda capitalizării chiriei brute se aplică în cazul evaluării terenurilor închiriate și constă în capitalizarea chiriei încasate de proprietarul unui teren pe care l-a închiriat, printr-un contract de închiriere, unui întreprinzător sau utilizator. Rata de capitalizare este cea derivată de pe piață.

Tabel 1

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Suprafață	Folosința	Metoda comparatiei directe de piata			
		teren	construcție		EURO/mp	RON/mp	EURO	RON
		mp	mp					
1	Teren intravilan - Comuna Seimeni, str. Capidavei FN, Jud. Constanta	455	0	curti constr.	1,15	5,08	523,25	2.313,39

**Concluzie:**

*În cazul proprietății situate în intravilanul comunei Seimeni sat Dunărea – destinație curți construcții - a fost abordată o metodă: metoda comparatiei directe de piata pentru a stabili valoarea terenului, singura pentru care au putut fi identificate date de piață.*

**Valoarea de piata a terenului intravilan situat in comuna Seimeni Sat Dunărea este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Suprafață	Folosința	Metoda comparatiei directe de piata				Valoarea concesiunii	
		teren	construcție		EURO/mp	RON/mp	EURO	RON	EURO/an	RON/an
		mp	mp							
1	Teren intravilan - Comuna Seimeni, str. Capidavei FN, Jud. Constanta	455	0	curti constr.	1,15	5,08	523,25	2.313,39	20,93	92,54

**NOTA: Redevența s-a calculat in baza Legii 50/1991, art. 17, conform căreia s-a aplicat durata de recuperare a investiției de 25 ani.**

**20,93 EURO/an echivalentul a 92,54 RON/an**  
fără TVA

1 EURO 4,4212 RON 21.11.2014

**Raportul de evaluare a fost realizat**

**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

**Administrator**

**dr. ing. Dragos Mihai IPATE**



În final, dacă se utilizează una sau mai multe metode, se face analiza valorilor obținute prin cele trei abordări și propunerea valorii finale.

## 2. Descrierea proprietății – teren intravilan

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând Comunei Seimeni.

Proprietatea se află în localitatea comuna Seimeni, sat Seimenii, în intravilanul satului Seimeni, în apropierea Primăriei.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren: 455 mp;
  - Din care: curți construcții 455 mp
  - Procent ocupare teren aprobat: nespecificat%;
  - Coeficient utilizare teren aprobat: nespecificat;
  - Destinația terenului: curți construcții;
  - Regim de înălțime: neprecizat, în zonă parter;
  - Acces: drum asfaltat din șoseaua principală Seimeni - Capidava;
  - Utilități: energie electrică.
  - Terenul este situat în intravilanul comunei Seimeni, sat Dunărea, în zona „Centru”.
  - În prezent pe teren este liber de construcții.

## 3. Evaluarea terenului

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Valoarea prin comparație, când există proprietăți similare situate într-o zonă apropiată, este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți, aceasta aplicându-se la evaluarea proprietăților rezidențiale și a terenului considerat liber;
- Metoda bazată pe venituri – tehnica capitalizării veniturilor recunoaște o relație directă între capacitatea de generare a venitului și valoarea unei proprietăți – nua putut fi aplicată în lipsa datelor de piață;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei abordări, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Valorile sunt prezentate detaliat în tabelul centralizator 1:

## CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și concluziile limitative cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național GN 11, singurul standard de verificare de rapoarte de evaluare valabil la data realizării prezentului raport, în România,
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data 20.11.2014;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluatorul își declara competența în evaluarea proprietății în conformitate cu standardele internaționale.

**noiembrie 2014**

*Evaluator*

**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**



Administrator

**dr. ing. Dragoș Mihai Ipate**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Ipate".



## Capitolul 1. GENERALITAȚI

### 1.1. Prezentarea evaluatorului

Denumire: **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**  
Adresa: **CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.**  
Telefon/fax: **tel/fax 0241-690221, mobil 0745-183221**  
E-mail: **dragos.ipate@rdslink.ro**  
Cod fiscal: **cod fiscal RO 15489305**  
Reg.Comerțului **J 13/1792/04.06.2003**  
Cont bancar: **RO08BUCU412408612511RO01**  
Banca: **ALPHA BANK CONSTANȚA**  
Forma juridică: **societate cu răspundere limitată**  
Obiect de activitate: **consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și**

**restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.**

Ca persoana juridică și fizică, evaluatorul este cunoscut și recunoscut pe plan local, fiind membru al următoarelor organizații profesionale:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- membru Corpului Experților Tehnici Constanța;
- expert tehnic judiciar proprietăți imobiliare și bunuri mobile;
- evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluării și a consultanței în management la ALLIANTZ TIRIAC ASIGURĂRI.

Evaluatorul este ing. dr. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13, fax 0341-173.794, mobil 0745-183.221, expert evaluator ANEVAR, conf. universitar doctor în management, expert tehnic judiciar bunuri imobile și mobile.

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și imobile Dintre lucrările de evaluare pentru vânzare, asociere, privatizare menționăm S.C. GMBD S.A. CONSTANȚA, S.C. MECONST S.A. CONSTANȚA iar pentru lichidare menționăm S.C. ZAHĂR S.A. Năvodari.SA, S.C. ARMAR S.A. CONSTANȚA, S.C. ALINA GROUP S.A., S.C. DRAMEX S.A, A.P.M.Constanța, S.A. COMVEX S.A., S.C. SICIM S.A., etc. De asemenea a participat la realizarea de expertize tehnice judiciare.

### **1.2. Prezentarea beneficiarului**

Beneficiarul raportului de evaluare este PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI Județul Constanta cu sediul în comuna Seimeni, str. Capidavei, nr. 95, Județul Constanța, cod poștal 907265.

### **1.3. Data evaluării**

Data evaluării este 21 noiembrie 2014. Inspecțiile au fost realizate la data de 20 noiembrie 2014. Data de referință a raportului de evaluare este 21.11.2014.

### **1.4. Instrucțiunile evaluării**

Raportul de evaluare a fost realizat ca urmare a solicitării beneficiarului PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI, Județul Constanta – fiind destinat acestuia pentru a putea stabili **valoarea de piață** a imobilelor terenuri, situate în comuna Seimeni, sat Dunărea, jud. Constanta, precum și **valoarea concesiunii**.

### **1.5. Sursele de informații și interpretarea lor**

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 21 noiembrie 2014, utilizând date furnizate de beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI, sat Dunărea, Județul Constanta - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

De asemenea s-a ținut seama de informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică, la data evaluării și perioada anterioară apropiată, referitoare la vânzări și chirii, precum și pe studii proprii ale evaluatorului asupra pieței specifice proprietății evaluate. De asemenea s-au utilizat informații de la agențiile imobiliare și din paginile de publicitate imobiliară ale principalelor publicații locale și site-uri de specialitate.

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicațiile statistice, buletine CET, buletine ANEVAR sau din cataloage de reevaluare a construcțiilor corespunzătoare.

### **1.6. Declarația de conformitate**

Evaluatorul declară că Raportul de evaluare este conform cu standardele internaționale de evaluare IVS și mai concret IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare dar și GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.

### **1.7. Clauze generale**

Raportul de evaluare a fost realizat de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA – în calitate de prestator de servicii pentru PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI, Județul Constanta având la bază informațiile puse la dispoziție de aceasta și de administratorul proprietăților, precum și informațiile culese de echipa de evaluatori la inspecția construcției.

- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor informațiilor personale din raportul de evaluare, iar acestea sunt reale și corecte;
- acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei în care ar putea să apară;
- acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită la punctul 1.4. și nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop;
- procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății analizate sau a proprietății vecine iar dacă se va stabili ulterior că există o contaminare, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- evaluatorul nu a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice sau periculoase și, prin urmare, nu putem oferi nici o asigurare a potențialului impact asupra evaluării, de aceea pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt pe sau în cadrul proprietății nici un fel de substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare, iar orice identificare ulterioară nu este imputabilă evaluatorului;
- evaluatorul nu a făcut nici o investigație și nici nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că acele părți sunt în stare tehnic bună astfel încât nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau a sistemului clădirii.

## **Capitolul 2. PREMISELE EVALUĂRII**

### **2.1. Ipoteze și condiții limitative**

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Domeniul juridic:
  - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
  - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
  - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
  - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
  - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
  - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
  - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
  - se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
  - se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- Domeniul condițiilor generale limitative:
  - orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
  - evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- Domeniul condițiilor limitative suplimentare:

- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;

## **2.2. Scopul și utilizarea evaluării**

Conform cererii clientului, în prezentul raport de evaluare se determină de piață a imobilelor terenuri situate în comuna Seimeni, sat Dunărea, jud. Constanta, care aparțin Domeniului Privat al Primăriei Seimeni – jud. Constanta.

## **2.3. Bazele și procedurile de evaluare**

Baza evaluării o constituie „valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare, fiind definită în cele ce urmează.

### **2.3.1. Surse de date**

Datele și informațiile privind activul au fost preluate și selectate de la beneficiar – PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI, Județul Constanta și din inspecția evaluatorului care a fost la fața locului și a identificat proprietatea.

Datele și informații culese de evaluator la inspecția bunurilor se refera la caracteristici tehnice, integritatea fizică, stare de întreținere, starea și adecvarea funcțională, etc.

Date statistice și de prețuri, coeficienți de actualizare, alte recomandări referitoare la metodele de evaluare abordate au fost studiate și adaptate din publicații, buletine CET, buletine ANEVAR.

### **2.3.2. Standarde de specialitate**

Sunt elaborate de Institutul Român de Cercetări în Evaluare (IROVAL) și aprobate de Consiliul Director al ANEVAR. Acestea sunt în concordanță cu standardele de evaluare europene și internaționale. S-au avut în vedere și s-au analizat concepte de evaluare în cadrul următoarelor standarde internaționale:

- IVS cadrul general – Valoarea de piață
- IVS 103 – Raportarea evaluării
- IVS 230 Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform IVS cadrul general „**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, presupunând ca activul este liber/neocupat, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă (nepărtinitoare), după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

### 2.3.3.Proceduri de evaluare

Din punct de vedere metodologic există 6 abordări valabile în evaluarea terenului neagricol:

Cele 6 metode (sau tehnici) de evaluare a terenului sunt: comparația directă de piață, metoda alocării, extracția, parcelarea, metoda reziduală, capitalizarea chiriei brute.

- Metoda comparației directe de piață

Obținerea valorii din compararea cu proprietăți similare tranzacționate anterior pe piața liberă la în urma unor tranzacții libere și nepărtinitoare.

- Metoda alocării (metoda proporției)

Principiul pe care se bazează metoda constă în existența unei ponderi (proporții) normale a valorii terenului în valoare a totală a unei proprietăți construite (deci teren + construcție) care este, în general, cunoscută pentru diferite tipuri de proprietăți (case de vacanță sau de închiriat, etc.).

- Metoda extracției

Metoda extracției este o variantă a metodei alocării și constă în extragerea din prețul de vânzare a unei proprietăți a valorii construcției, calculată la costul de înlocuire net (care va fi descris la evaluarea construcțiilor). Valoarea astfel rezultată este valoarea terenului.

- Metoda parcelării

Metoda parcelării se bazează pe ipoteza celei mai bune (valoroase) utilizări a fiecărei parcele derivate din divizarea unui teren mai mare. Parcela este o subdiviziune (suprafață) a unui teren care este considerată a fi tipică/șablon în sens de adecvare normală pentru diferite tipuri de construcții.

- Metoda reziduală

Metoda reziduală se bazează pe principiul contribuției celor două tipuri de capital investit – clădiri și teren – la obținerea și deci la defalcarea profitului net al întregii afaceri, rezultat după finalizarea unei proprietăți deținute ca investiție și plasată pe terenul supus evaluării.

- Metoda capitalizării chiriei brute

Metoda capitalizării chiriei brute se aplică în cazul evaluării terenurilor închiriate și constă în capitalizarea chiriei încasate de proprietarul unui teren pe care l-a închiriat, printr-un contract de închiriere, unui întreprinzător sau utilizator. Rata de capitalizare este cea derivată de pe piață.

În final, dacă se utilizează una sau mai multe metode, se face analiza valorilor obținute prin cele trei abordări și propunerea valorii finale.

#### **2.4. Modul de exprimare a valorii**

Valoarea recomandată de evaluator corespunde unei plăți cash, la data evaluării bunului, în (RON) și echivalent într-o valută, fie USD, fie EUR, la cursul comunicat de B.N.R. pentru data întocmirii raportului de evaluare RON/USD respectiv 4,4212 RON/EUR la data de 21 noiembrie 2014.

#### **2.5. Drepturi de proprietate evaluate**

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilelor se refera la: terenuri situate în comuna Seimeni, jud. Constanța si aparțin Domeniului Privat al Primăriei Seimeni – jud. Constanta.

#### **2.6. Domeniul evaluării**

Evaluatorul acceptă ca domeniu al evaluării, evaluarea unor imobile de natura – terenuri situate în comuna Seimeni, sat Dunărea, jud. Constanța si aparțin Domeniului Privat al Primăriei Seimeni – jud. Constanta.

## **Capitolul 3. DATE DESPRE PROPRIETATE**

### **3.1. Date de identificare a proprietarului**

Bunurile evaluate aparțin domeniului privat al S.N. Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu – Constanta S.A

**Denumire:** PRIMĂRIA COMUNEI SEIMENI jud. CONSTANTA

**Sediul:** Str. Capidavei, Nr. 95, comuna Seimeni, Județul Constanța, cod poștal 907265;

**Telefon:** 0341.414.493, fax. 0341.414.493;

**Mail:** [primariaseimeni@yahoo.co.uk](mailto:primariaseimeni@yahoo.co.uk)

**Cod fiscal:** RO 4514861;

### **3.2. Date de identificare a proprietății**

#### **3.2.1. Istoric**

Imobilele evaluate sunt terenuri, ce aparțin domeniului privat al Primăriei Comunei Seimeni – jud. Constanta - situate în intravilanul comunei Seimeni, sat Dunărea, jud. Constanta, zona Centrală, str. Capidavei.

#### **3.2.2. Zonarea**

Imobilele evaluate se află în intravilanul comunei Seimeni, sat Dunărea.

Terenul se află în centrul satului Dunărea la șoseaua Șoseaua Seimeni – Capidava.

#### **3.2.3. Vecinătăți**

Strada Capidavei - Șoseaua Seimeni – Capidava –Zona Centru.

#### **3.2.4. Localizarea**

Imobilele evaluate se află în comuna Seimeni, satul Dunărea.

#### **3.2.5. Impozite și taxe**

În conformitate cu Hotărârile Consiliului Local al Județului, impozitul pe construcție este 1,5 % din valoarea de inventar la activele reevaluate.

### **3.3. Diagnosticul juridic**

Drepturile de proprietate evaluate asupra imobilelor evaluate terenuri, situate în comuna Seimeni aparțin Primăriei Comunei Seimeni, jud. Constanta. Acest fapt este dovedit prin documentele cadastrale prezentate de Primărie anexate.

### **3.4. Prezentarea și descrierea proprietății**

#### **3.4.1. Amplasament**

Amplasamentul este favorabil destinației acestora de locuințe individuale.

Zona dispune de rețele de alimentare cu energie electrică în zonă.

#### **3.4.2. Venituri și cheltuieli**

Terenurile fără construcții nu se închiriază în zonă.

### **3.5. Piața imobiliară**

Piața imobiliară a proprietăților din zona este într-o perioadă de stagnare momentan, existând puține anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

#### **3.5.1. Analiza cererii**

Piața imobiliară a proprietăților din zonă este într-o perioadă de stagnare momentan, existând anunțuri în mica publicitate și pe internet pentru această zonă, dar multe tranzacții nu au o finalizare.

Nu există potențialii cumpărători pentru asemenea active sociale.

Pentru terenuri există oferte dar cererea este redusă.

#### **3.5.2. Analiza ofertei competitive**

Pentru terenuri ofertele se situează la cca. 1,00 – 2,60 (cu construcție) EURO/mp teren intravilan.

#### **3.5.3. Analiza echilibrului**

Pentru terenuri echilibrul se situează la cca. 0,80 – 1,10 EURO/mp teren intravilan.

## 3.5.4. Date de piață semnificative

Nr. crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE VANDUTE		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafata (mp)	-	3.000	3.500
0	Pret de oferta/vanzare (Euro/mp)	1,00	2,60	1,65
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
2	Condiții de finantare	numerar	numerar	numerar
3	Condiții de vanzare	independent	independent	independent
4	Conditii de piata (data)	mar.-14	mar.-14	mar.-14
5	Localizare	Seimeni	Seimenii Mici	Dunarea
6	Suprafata	-	3.000	3.500,00
7	Sectorul in care se afla terenul	neprecizat	intravilan	intravilan
8	Drum acces	neprecizat	neprecizat	neprecizat
9	Utilitati	in zona	in zona	in zona
10	CMBU	locuire	locuire	locuire
11	Restricții legale	conform PUG	conform PUG	conform PUG
12	Construcții pe teren	nu	da casa 3 camere + dependinte	nu

## 3.6. Concluziile analizei SWOT

Nu e cazul

## Capitolul 4. EVALUAREA

### 4.1. Analiza CMBU a proprietății

CMBU a proprietății imobiliare, adică a terenului construit, este acea utilizare rezonabilă, probabilă și legală a proprietății care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Nu există altă alternativă pentru proprietățile evaluate decât teren pentru case de locuit.

### 4.2. Evaluarea proprietății

#### 4.2.1. Evaluarea proprietăților pe baza capitalizării chiriei

În cazul utilizării acestei metode valoarea rezultată evaluată este cea care revine construcției și terenului aferent. Metoda capitalizării chiriei se bazează pe transformarea venitului în valoare pe baza ratei de capitalizare cu relația de mai jos:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit anual}}{c} \quad c = \text{este determinat de pe piață}$$

În cazul acestei evaluări rata de capitalizare a fost determinată de pe piață prin calcul invers, ca raport între venit anual și valoarea tranzacționată. Această metodă a nu fost aplicată pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării chiriei deoarece nu se pot defalca venurile pe fiecare construcție, mai ales că aeroportul nu are ca scop generarea de profit ci numai oferirea de servicii pentru populație și scop strategic.

Nu a putut fi aplicată în lipsa cererii sau ofertei de terenuri pentru închiriere.

#### 4.2.3. Evaluarea proprietăților prin metoda comparației directe

În cazul utilizării acestei metode valoarea rezultată evaluată este cea care revine construcției.

Această metodă nu s-a putut aplica la evaluarea imobilelor datorită faptului ca nu exista proprietati comparabile pe piata cu destinația celor evaluate.

Pentru terenuri s-a aplicat și este prezentată pentru fiecare lot de teren în anexe și tabelul 4.2.3.

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Subiect	TERENURI COMPARABILE VANDUTE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	455,00	-	3.000	5.300
0	Pref de oferta/vanzare (Euro/mp)	?	1,00	2,60	0,75
	Tipul	oferta	oferta	oferta inclusiv constructia	oferta
	Corectie %		-5%	-5%	-5%
	Corectie (Euro/mp)		0,95	2,47	0,71
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,95	2,47	0,71
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectie (euro/mp)		0%	0%	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,95	2,47	0,71
2	Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
	Corectie (euro/mp)		0	0	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,95	2,47	0,71
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corectie (euro/mp)		0	0	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,95	2,47	0,71
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	mar.-14	mar.-14	oct.-13
	Corectie %		0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,95	2,47	0,71
5	Localizare	Dunarea teren intravilan CC	Seimeni	Seimenii Mici	Dunarea
	Corectie (%)		10%	10%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,05	2,72	0,71
Caracteristici fizice					
6	Suprafata	455	-	3.000	5.300,00
	Corectie %		0%	0%	5%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,05	2,72	0,75
7	Sectorul in care se afla terenul	intravilan CC	neprecizat	intravilan	intravilan
	Corectie%		0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,05	2,72	0,75
8	Drum acces	drum asfaltat	neprecizat	neprecizat	neprecizat
	Corectie%		10%	10%	10%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,15	2,99	0,82
9	Utilitati	curent	in zona	in zona	in zona
	Corectie %		0%	0%	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,15	2,99	0,82
10	CMBU	locuire	locuire	locuire	locuire
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,15	2,99	0,82
11	Restrictii legale	conform PUG	conform PUG	conform PUG	conform PUG
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,15	2,99	0,82
12	Constructii pe teren	nu	nu	da casa 3 camere + dependinte	vita de vie neintretinuta de 5 ani
	Corectie %		0%	-1,667	-5%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		1,15	1,32	0,78
	Corectie totala bruta absoluta (euro)		0,25	5,63	0,19
	Corectie totala bruta absoluta (%)		45%	48%	68%
	Valoarea unitară activ (EURO/mp)	1,15			
	Valoarea unitară activ (lei/mp)	5,08			
	Valoare teren (RON)	2.313,39			
	Valoare teren (EUR)	523,25			

### 4.3. Reconcilierea valorilor

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Valoarea prin comparație, când există proprietăți similare situate într-o zonă apropiată, este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți, aceasta aplicându-se la evaluarea proprietăților rezidențiale și a terenului considerat liber; nu s-a putut aplica la evaluarea imobilelor datorita faptului ca nu exista proprietati comparabile pe piata cu destinatie de clădiri cu destinație socială ci doar pentru terenuri libere sau construite;
- Metoda bazata pe venituri – tehnica capitalizarii veniturilor recunoaste o relatie directa intre capacitatea de generare a venitului si valoarea unei proprietati;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei abordări, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în tabelul 4.3.

#### Concluzie:

*În cazul proprietății situate în intravilanul comunei Seimeni – destinație curți construcții - a fost abordată o metodă: metoda comparatiei directe de piata pentru a stabili valoarea terenului, singura pentru care au putut fi identificate date de piață.*

#### Valoarea de piata a terenului intravilan situat in comuna Seimeni, este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Suprafață	Folosința	Metoda comparatiei directe de piata				Valoarea concesiunii	
		teren	construcție		EURO/mp	RON/mp	EURO	RON	EURO/an	RON/mp/an
		mp	mp							
1	Teren intravilan - Comuna Seimeni, str. Capidavei FN, Jud. Constanta	455	0	curti constr.	1,15	5,08	523,25	2.313,39	20,93	92,54

**NOTA:** *Redevența s-a calculat in baza Legii 50/1991, art. 17, conform căreia s-a aplicat durata de recuperare a investiției de 25 ani.*

**20,93 EURO/an echivalentul a 92,54 RON/an**

*fără TVA*

1 EURO 4,4212 RON 21.11.2014

**Raportul de evaluare a fost realizat**

**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**



**Administrator**

**dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

