ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL CERNAVODA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA 93

pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitaţie publică a imobilului - teren în suprafaţă de 544 mp şi construcţie în suprafaţă de 167,60 mp, aflat în domeniul privat al oraşului Cernavoda, situat în strada Canalului, FN, lângă nr. poştal 6, având IE 107950

Consiliul local al oraşului Cernavoda convocat în şedinţa extraordinară din data de 22.06.2026;

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre însoţit de referatul de aprobare nr. 21639/16.06.2026 aparţinând domnului primar Liviu-Cristian Negoiţă, în calitate de iniţiator, **pentru aprobarea Studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitaţie publică a imobilului - teren în suprafaţă de 544 mp şi construcţie în suprafaţă de 167,60 mp, aflat în domeniul privat al oraşului Cernavoda, situat în strada Canalului, FN, lângă nr. poştal 6, având IE 107950;**

Având în vedere prevederile:

- ✓ avizului de legalitate al Secretarului General UAT;
- ✓ raportului Seviciului Patrimoniu, Cadastru şi Arhivă înregistrat cu nr. 21642/16.06.2026;
- ✓ avizelor consultative ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local;
- ✓ **Art. 129, alin. (2), lit. c) şi alin. (6), lit. a), art. 309, alin. (5) şi (6) din Ordonanţa de urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019** privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
- ✓ **Avizului de legalitate nr. 22209/12.11.2025** emis de Instituţia Prefectului - Judeţul Constanţa înregistrat la Primăria Oraşului Cernavoda cu nr. 44743/20.11.2025;
- ✓ **Avizului nr. 384/PS/29.01.2026** privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare emis de Administraţia Naţională a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale înregistrat la Primăria Oraşului Cernavoda cu nr. 7729/05.03.2026;
- ✓ **Legii nr. 24/2000**, privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 139, alin. (1), art. 140, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) şi art. 243, alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 (1) Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitaţie publică a imobilului - teren în suprafaţă de 544 mp şi construcţie în suprafaţă de 167,60 mp situat în strada Canalului, FN, lângă nr. poştal 6, aflat în domeniul privat al oraşului Cernavoda, având IE 107950, cu destinaţia de desfăşurare activităţi comerciale şi/sau servicii administrative şi profesionale, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă durata concesionării de 49 de ani.

(3) Se aprobă preţul de pornire la licitaţie în sumă de 11.610 lei/an.

Art. 2 Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentaţiilor necesare pentru concesionarea prin licitaţie publică a imobilului - teren în suprafaţă de 544 mp şi construcţie în suprafaţă de 167,60 mp situat în strada Canalului, FN, lângă nr. poştal 6, aflat în domeniul privat al oraşului Cernavoda, în vederea aprobării lor prin hotărâre a Consiliului Local.

Art. 3 Primarul Oraşului Cernavoda prin Serviciul Patrimoniu, Cadastru şi Arhivă şi Serviciul Buget Contabilitate va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 4 Prin intermediul secretarului general al oraşului Cernavoda prezenta hotărâre se publică

în Monitorul Oficial Local al Orașului Cernavoda, pe pagina de internet www.primaria-cernavoda.ro, se înaintează și se comunică: Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Cernavoda, Serviciului Patrimoniu, Cadastru și Arhivă, Serviciului Buget-Contabilitate, din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Cernavoda.

Adoptată în ședința extraordinară a Consiliului local al orașului Cernavoda din data de 22.06.2026, cu 13 voturi "pentru", - voturi "împotrivă", - voturi "abținere" din 13 prezenți, din totalul de 17 consilieri în funcție.

Cernavoda, 22.06.2026

Președinte de ședință,
Salem Zahra

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general, Silvica Olteanu

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORAȘULUI		
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI NR. 93/2026		
Nr. crt.	**OPERAȚIUNI EFECTUATE**	**Data ZZ/LL/AN**
0	1	2
1	Adoptarea hotărârii*[1])s-a făcut cu majoritate ☐ Simplă X Absolută ☐ Calificată*[2])	22/06/2026
2	Comunicarea către primarul orașului*[2])	02/07/2026
3	Comunicarea către prefectul județului*[3])	03/07/2026
4	Aducerea la cunoștință publică*[4]+*[5])	03/07/2026
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual*[4]+*[5])	-
6	Hotărârea devine obligatorie*[6]) sau produce efecte juridice*[7]), după caz	03/07/2026

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

*[1]) art. 139 alin. (1): *„În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.";*
alin.(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

*[2]) art. 197 alin. (2): *„Hotărârile consiliului local se comunică primarului.";*

*[3]) art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al orașului comunică hotărârile consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

*[4]) art. 197 alin. (4): Hotărârile se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;

*[5]) art. 199 alin. (1): *„Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.";*

*[6]) art. 198 alin. (1): *„Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.";*

*[7]) art. 199 alin. (2): *„Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."*

Primaria Orasului Cernavoda
Judetul Constanta
Nr. Inreg. 18465
Ziua 22 Luna 05 Anul 2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea, prin licitatie publicã, a terenului apartinand domeniului privat al orasului Cernavoda, Judeţul Constanţa
Teren în suprafata totalã de 544 mp + CLADIRE 167 mp,
situat în strada CANALULUI, Nr. FN, langa nr. Postal 6



C U P R I N S

Date generale
Capitolul I. Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii
Capitolul II Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea concesiunii
Capitolul III Nivelul minim al redevenţei
Capitolul IV Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii
Capitolul V Durata estimată a concesiunii
Capitolul VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare
Capitolul VII Avize obligatorii

DATE GENERALE

Terenul in suprafata de 544 mp este amplasat in intravilanul orasului Cernavoda, **strada Canalului nr. FN, şi este identificat cu nr. cadastral 107950, CF nr. 107950 a UAT Cernavoda.** Aceast imobil teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de **544 mp, CONSTRUCTIE SI TEREN,** în in beneficiul dezvoltării durabile a zonei centrale cu scopul de a atrage investii străine si/sau autohtone în orasul Cernavoda, în vederea creării de noi locuinţe, locuri de munca si venituri suplimentare la bugetul local, întrucat o serie de terenuri sunt in prezent neutilizate. În vederea promovării investitiei este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

CAP. I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA TERENULUI CARE FACE OBIECTU1, CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmează a fi concesionat este situat în intravilanul orasului Cernavoda, **strada Canalului nr. FN, terenul fiind identificat cu nr. cadastral 107950.**

1.2. Terenul care face obiectul concesionării, în suprafaţă masurată de **544 mp**, este inventariat in domeniul privat al orasului Cernaoda, **în conformitate** cu Anexa 1 la **HCL nr. 174/28.07.2025,** privind atestarea la domeniul privat al orasului Cernavoda al acestui imobil teren, avand categoria de folosinta curti constructii.

1.3. Terenul are acces la retelele edilitare electrice si apa din zona.

1.4. În schimbul unei redevenţe propuse la Cap. III, pe terenul concesionat, **se pot edifica construcţii, conform reglementărilor urbanistice din zonă (PUG), respectiv:**

- A1+A4- Funcţiuni complementare ale zonei sunt:
- unităţile industriale nepoluante;
- unităţi depozitare;
- servicii conexe activităţilor industriale;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele protecţie;
- reţele tehnico-edilitare.
- A1+A4- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcţionare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităţilor şi/sau este necesară schimbarea destinaţiei se cere P.U.Z.(reparcelare/reconfigurare).
- A4 - se admit:

- - activităţi industriale productive şi de servicii, IMM desfăşurate în construcţii industriale mari şi mijlocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse
- - servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare - în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp S vânzare).
- - activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, şi activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- - activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici, inserate în ţesutul urban, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, şi activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren. Sunt permise activităţile care nu necesită spaţii mari în jurul clădirilor şi care nu generează emisii poluante.
- A4 - se admit activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- A1+ A4 - se admit:
- parcaje;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- A2- Funcţiuni complementare ale zonei sunt:
- unităţile agrozootehnice;
- unităţi depozitare;
- servicii conexe activităţilor agrozootehnice;
- accese pietonale şi carosabile;
- perdele protecţie;
- reţele tehnico-edilitare.
- parcaje;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- staţii de benzină;
- comerţ, alimentaţie publică şi servicii personale;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor.
- A2A- Funcţiuni complementare ale zonei sunt:
- locuinte in cazul in care in cadrul zonei A2 nu se desfasoara activitati poluante sau incompatibile
- servicii comerciale, de alimentatie publica, turistice si expozitionale, prestari servicii
- A3- Terenurile aferente zonei CNE se vor utiliza numai cu avizul conform al CNCAN si CNE. Se admit numai constructii aferente functionarii Centralei nuclearelectrice, lucrari

de amenajare drumuri, cai ferate, retele tehnico- edilitare, canale de derivatie, dotari ei echipari tehnice ale zonei.

1.5. Orice constructie se va realiza în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Cernavoda, ale Planului Urbanistic Zonal, ale unui Plan Urbanistic de Detaliu, in conformitate cu prevederile Autorizaţiei de construire emise de autoritatea publicã localã. Orice costuri necesare realizarii exploatãrii investitiei si a terenului concesionat vor fi pe cheltuiala concesionarului.

1.6. Concesionarul va suporta pe toatã perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiţi similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

CAP. II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ŞI DE MEDIU CARE JUSTIFICÃ REALIZAREA CONCESIUNII

Iniţiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potenţialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului - Consiliul Local Cernavoda, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, sunt identificate trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului şi anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

Ca urmare a demararii concesionarii vor fi create premizele dezvoltaiii unei investitii viabile într-o zona aflatã în dezvoltare. Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la:

- ✓ asigurarea unei concurente benefice pe piata imobiliara aferenta acestei categorii de spatii;
- ✓ dezvoltarea zonei în prezent pentru a fi mai atractivã;
- ✓ beneficii pentru furnizorii de utilitati prin extinderea retelelor de utilitati si marirea numartalui de consumatori,
- ✓ crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire, cat şi dupa finalizarea investitiei prin crearea de noi locuri de muncã permanente.

În acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a orasului precum şi atragerea capitalului privat in actiuni *ce* vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizajle si confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar investitia ce se va realiza pe acest amplasament va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea:

- redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii;
- taxei de folosinta a terenului, conform Codului fiscal;
- sumei aferente eliberarii Autorizatiei de Construire;
- impozitului pe cladiri, dupa finalizarea constructiilor;
- veniturilor comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat.

CAP. III. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

3.1. Pretul de pornire la licitație al concesiunii este de **11.610 lei/an,** stabilit printr-un Raport de evaluare elaborat de *EVALMIH CONSTRUCT SRL*, evaluator autorizat ANEVAR.

3.2. **Redeventa adjudecata în urma licitatiei publice va fi indexatã de drept anual, începand din al de-al doilea an, cu indicele de inflatie, conform indicelui real comunicat de Institutul National de Statisticã.**

3.3. Concedentul va emite factura catre concesionar, acesta din urmã avand obligatia de a achita redeventa aferenta terenului concesionat. **Redevența se va achita ananual până la data de 31 martie pentru anul in curs.**

3.4. Neplata, in termen, sau executarea cu intarziere a obligatiilor contractuale atrage dupa sine calcularea de dobanzi si penalitati de intarziere aferente creantelor bugetare stipulate de prevederile legale in vigoare.

3.5. Neplata in termen a redeventei poate duce la rezilierea unilaterala a Contractului de concesiune si la incetarea concesiunii.

CAP. IV. PROCEDURA UTILIZATÀ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE JUSTIFICAREA ALEGERLI PROCEDURII

4.1. Procedura utilizatã pentru atribuirea concesiunii este licitatia public deschisa, in conformitate cu prevederile legale in vigoare potrivit OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ.
4.2. Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevãzute de Codul administrativ aprobat prin OUG nr 57/2019.
4.3. Pot participa la licitatie toate persoanele juridice interesate, române sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat.
Caietul de sarcini va cuprinde:

a) informatii generale privind obiectul concesiunii: descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat; destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii; conditiile de exploatare a concesiunii obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmãrite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

b) conditii generale ale concesiunii: regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar in derularea concesiunii; obligatiile privind protectia mediului stabilite conform legislației in vigoare; obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate permanent; **interdictia subconcesionarii bunului concesionat**; conditiile in care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii; durata concesiunii; redevența minima si modul de calcul al acesteia; natura cuantumul garanțiilor solicitate de concedent; condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranță in exploatare, condiții privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția muncii, condiții impuse de acordurile convențiile internaționale la care Romania este parte.

c) conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplinească ofertele;

d) clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Comisia de licitatie va fi alcatuită dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 şi va fi compusă din reprezentanţi ai consiliului local precum şi ai structurilor teritoriale ale Agenţiei Naţionale de Administrare Fiscală.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

CAP. V. DURATA ESTIMATE A CONCESIUNII

Durata estimata a concesiunii va fi de 49 ani durata maximă prevăzută de Codul Administrativ. Subconcesionarea este interzisa.

CAP. VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

De la data intrarii in vigoare a Hotararii Consiliului Local privind aprobarea documentației de atribuire privind concesionarea prin licitație publică, sunt necesare minim 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației precum publicare anunt de licitatie pe site-ul Primariei Orașului Cernavoda, intr-un cotidian de circulatie locala, intr-un cotidian de circulatie nationala si in Monitorul Oficial.

În functie de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 30 de zile până la perfectarea contractului

CAP. VII. AVIZE OBLIGATORII

Pentru a se stabili daca terenul este incadrat sau nu in infrastructura Sistemului National de Aparare s-a obtinut Avizul nr. 384/29.01.2026 din partea Administratiei Naționale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale.

Este necesara obtinerea Certificatului de urbanism care va menționa detalii specifice din punct de vedere urbanistic, respectiv regimul juridic, economic, tehnic (functiuni complementare zonei, amplasarea cladirilor lap de aliniament/limitele laterale si posterioare ale parcelelor/altele pe aceeasi parcelă., stationarea autovehiculelor, înaltimea maxima admisibila a cladirilor, aspectul exterior al cladirilor, conditii de echipare edilitara, spatii libere/plantate, imprejmuiri, utilizari admise cu conditionari, utilizari interzise).

Este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate pentru a se stabili daca terenul este situat in interiorul unei ariei naturale protejate, alte avize necesare.

Capitolul VIII. Anexe (raport de evaluare pentru stabilire pret *minim de* pornire la li*citatie)*

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND ESTIMAREA REDEVENȚEI ÎN VEDEREA CONCESIONARII

IMOBILULUI TEREN SI CONSTRUCTIE SITUAT ÎN

STRADA CANALULUI, NR. FN, LÂNGĂ NUMAR POSTAL 6

CLIENT: ORAS CERNAVODA

PROPRIETAR: ORAS CERNAVODA - domeniu privat

UTILIZATORI : ORAS CERNAVODA

DATA EVALUARII: 20.04.2026

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi
transmise unor terți fără acordul scris şi prealabil al executantului si clientului

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu SEV

2.2. Identificarea clientului a altor utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare

2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat

2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii

2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii

2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor

2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

2.9. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii

3.2. Amplasare in zona

3.3. Activitatea desfasurata

3.4. Analiza pietei imobiliare

3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR

4.1.Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare-CMBU

4.2.Evaluare teren metoda / metode aplicate

4.3.Estimare redeventa in vederea concesionarii

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA – Opinia evaluatorului

6. ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII situat in **strada CANALULUI nr. FN**, Oraş Cernavoda, Judeţul Constanta, identificat cu **Numar cadastral: 107950, cu destinatie curti constructii, in suprafata totala de 544 mp.**

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor înscrise în baza de date spatiala a OCPI- eTerra public si a documentelor puse la dispozitie de client, evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii proprietatea analizata este detinuta de ORAS CERNAVODA, la domeniul privat, fiind atestat conform **HCL nr 174/28.07.2025.**

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- Numar cadastral 107950
- Cartea Funciara nr. : 107950 Cernavoda
- Valoare de inventar constructie C1: 229.109 lei
- Valoare de inventar teren: 74.330 lei

Utilizarea actuala a proprietatii: in conservare.

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare independenta

Client : ORAS CERNAVODA

Utilizatori ai raportului de evaluare : ORAS CERNAVODA.

Scopul raportului constă în estimarea valorii redevenței in vederea fundamentării deciziei de concesionare a proprietații prin procedura licitație publică.

Tip valoare estimat: valoarea de piata (valoarea de circulatie)

Drepturi imobiliare evaluate: drept de concesiune în evaluarea valorii de piață a terenului se realizează pentru drept absolut (deplin) detinut de Oras Cernavoda

Cea mai buna utilizare: conform prevederilor din PUG Cernavoda - plansa Reglementari urbanistice - zonificarea functionala a terenului evaluat se afla amplasat in zona de activitati productive. Dezvoltarea amplasamentului analizat va tine seama de prevederile PUG si a Regulamentului Local de Urbanism privind asigurarea cailor de acces (drumuri principale si secundare), a spatiilor de parcare, a utilitatilor, a spatiilor minime de spatii verzi, a dimensiunilor minime ale parcelelor, frontului minim al acestora, a regimului maxim de inaltime a constructiilor, POT maxim si CUT maxim.

Data evaluarii: 20.04.2026

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro = 5.0987 lei

Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:

- **Valoarea estimata de piata a activului - Metoda comparatiei directe de piata : 51.659 €**
- **Valoarea estimata a redeventei - Metoda capitalizarii rentei : 2.277 € / an**

Celelalte metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile proprietatii evaluate.

Valoare estimata:

În urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata estimata a redeventei in vederea concesionarii activului TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII situat in Orasul Cernavoda, Str.Canalului, nr.FN, lângă nr. poştal 6, judetul Constanta, la data de **20.04.2026**, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

Redeventa- pret pornire licitatie publica	**2.277 €/ an**	**11.610 lei/ an,**

*valori exclusiv TVA

Valoarea nu include costurile partilor generate de transferul dreptului de proprietate si este fara corecţii pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ. Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Raportul de evaluare este un document transmis catre boardul managerial at unei entitati care ia în considerare o posibila tranzactie, opinand despre justetea acelei tranzactiii dintr-un punct de vedere financiar; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare cã se obţine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala, experta, si nu o declaratie de fapt.

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea, competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare SEV

Subsemnatul certific în cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum şi pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data **15.04.2026**.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind părtile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordantă cu Standardele Internationale de Evaluare.
- Posed cunostintele şi experienta necesare indeplinirii misiunii în mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestei raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 si reglementarile fiscale locale. Prezentul raport poate fi verificat numai in conformitate cu prevederile Standardului de verificare SEV 400- Verificarea evaluarii

Expert Evaluator:

Evaluator autorizat E.P.I.: Inginer Dusca Mihail
Sos. Pantelimon, nr. 119,bl. 205, sc. B, et. 10, ap 78, sector 2, Bucuresti
Tefon 0743.94.74.74



2.2. **Identificarea clientului si a altor utilizatori desemnati ai raportului de evaluare. Tipul raportului de evaluare**

Client : ORAS CERNAVODA prin reprezentanţii Primăriei oraşului Cernavoda, in baza unui contract de prestari servicii

Utilizatori ai raportului de evaluare : ORAS CERNAVODA prin Primar si Consiliul Local al Orasului Cernavoda

Tip raport evaluare : rezultatele evaluarii se comunica clientului prin raport de evaluare in format scris, descriptiv, in forma si continut ce corespund necesitatilor clientului si utilizatorilor; prin utilizarea raportului de evaluare clientul si utilizatorii agreeaza, in mod implicit, termenii de referinta ai evaluarii, asa cum sunt ei prezentati in cadrul raportului de evaluare, si activitatea desfasurata. Daca este cazul, orice clarificari, informatii suplimentare sau completari ale raportului de evaluare se comunica clientului in format scris vor fi valabile numai in contexul prezentei evaluari si vor insoti raportul de evaluare.

2.3. Scopul evaluarii. Utilizarea desemnata a raportului de evaluare

Scopul raportului consta in estimarea valorii redeventei in vederea fundamentarii deciziei de concesionare a proprietatii prin procedura licitatie publica. Scopul evaluarii influenteaza sau determina tipul valorii ce este utilizat in cadrul raportului de evaluare.

Valoarea recomandata prin prezentul raport de evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel stabilit; raportul de evaluare **NU** este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentatã in raportul de evaluare nu are legãturã cu valoarea de asigurare.

2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii. Identificarea dreptului de proprietate evaluat

Activul TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII este identificat dupa cum urmeaza:

Adresa : Orasul Cernavoda, strada Canalului, nr. FN , lângã numar postal 6, Judetul Constant

Numar cadastral: **107950**

Cartea Funciara nr: **107950 UAT Cernavoda,**

Sarcini inscrise in Cartea Funciara: nu sunt

Drept de proprietate teren evaluat: absolut (deplin) detinut de proprietar

Drept de proprietate constructie evaluat: nu este cazul.

2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisele valorii

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valoarea de piata.

"Valoarea de piatã reprezintã suma estimata pentru care un *activ* sau o *datorie ar*

putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumpărător hotarât si un vanzator hotărât, intr-o tranzactie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunastintă de cauză, prudent şi fară constrangere."

Definitia valorii de piata *trebuie* aplicată in conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată" se referă la un pret exprirmat in unitati monetare, plătibile pentru *activ,* intr-o tranzactie nepartinitoare de piată. Valoarea de piata este pretul cel mai probabil care se poate obtine in mod rezonabil pe piata, la *data evaluării,* in conformitate cu definitia valorii de piaţă. Acesta este cel mai bun pret care se poate obtine in mod rezonabil de către vanzator si cel mai avantajos preţ care se poate obtine in mod rezonabil de catre cumparator. Aceasta estimare exclude, in mod explicit, un pret estimat, majorat sau micsorat de clauze sau de situatii speciale, cum ar fi o finantare atipică, operatiuni de vanzare si de leaseback, compensări sau concesii speciale acordate de orice persoand asociată cu vanzarea, precum si orice element al *valorii* disponibil doar unui proprietar sau cumparator specific.

(b) „un *activ* sau o datorie ar *putea fi* schimbat(ă)" se referă la faptul ca *valoarea* unui *activ* sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preţ efectiv curent de vanzare. Este pretul dintr-o tranzactie care intruneste toate elementele continute in definitia valorii de piata la data evaluării.

(c) „la data evaluarii" cere ca *valoarea* sa fie specifică unui moment, adica la o anumita data. Deoarece pietele si conditiile de piatd se *pot* modifica, *valoarea* estimate *poate să* fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă data. Marimea valorii va reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluării, si nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „intre un cumpărător hotarât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu si obligat să cumpere. Acest cumparator nu este nici nerăbdător, nici decis sa cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumparator este unul care achizitionează in conformitate mai degrabă cu realitătile pietei curente si cu asteptarile pietei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existentă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un pret mai mare decât pretul cerut pe piata. Proprietarul curent este inclus intre cei care formcaza „piaţa".

(e) „si un vanzator hotărât" nu este nici un vanzator nerăbdător, nici un vanzator fortat sa vandă la orice pret, nici unul pregatit pentru a vinde la un pret care este considerat a fi nerezonabil pe piata curentă. Vanzatorul hotarât este motivat să vândă *activul,* in conditiile pietei, la cel mai bun pret accesibil pe piata liberă, după un marketing adecvat, oricare *ar putea* fi acel pret. Circumstantele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideratii, deoarece vânzatorul hotărat este un proprietar ipotetic.

(f) „intr-o tranzactie nepărtinitoare" se referă la o tranzactie care are loc intre părti care nu au o relatie deosebită sau specială, de exemplu, Intre compania mama si companiile sucursale sau între proprietar si chirias, care *ar putea face* ca nivelul pretului sa nu fie caracteristic pentru piată sau sa fie majorat. Tranzactia la valoarea de piata *se* presupune că are loc intre părti fără o legătură intre ele, fiecare actionând in mod independent.

(g) „după un marketing adecvat" inseamnă că *activul* a fost expus pe piata in modul cel

mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret care se poate obtine in mod rezonabil, in conformitate cu definitia valorii de piatã. Metoda de valorificare prin vanzare este considerate a fi acea metoda prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vânzatorul are acces. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioadã fixã, ci va varia in functie de tipul *activului si* de conditiile pietei. Singurul criteriu este acela ca *trebuie sa fi existat* un timp corespunzator pentru ca *activul* sa fie adus in atentia unui numãr adecvat de *participanti* de pe piatã. Perioada de expunere este situatã inainte de data evaluarii.

(h) "in care pãrtile au actionat fiecare in cunostinta de cauzã, prudent" presupune ca atât cumpãrãtorul hotãrat, cat si vânzatorul hotãrat sunt informati, de o manierd rezonabilã, despre natura si caracteristicile *activului,* despre utilizãrile curente si cele potentiale ale acestuia, precum si despre starea in care se aflã piata la data evaluarii. Se mai presupune *ca* fiecare parte utilizeazã acele cunostinte in mod prudent, pentru a cãuta pretul cel mai favorabil corespunzator pozitiei lor ocupate in tranzactie. Prudenta se apreciazd prin referire la situatia pietei de la data evaluãrii si neluând in considerare eventualele informatii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapãrat imprudent ca un vanzator sa vandã *activele* pe o piatã cu preturi in scãdere, la un pret care este mai mic decât preturile de piata anterioare. In astfel de cazuri, valabile pentru alte schimburi de pe pietele care inregistreaza modificari ale preturilor, cumpãratorul sau vânzatorul prudent va actiona in conformitate cu cele mai bunw informatii de piata, disponibile la data evaluarii.

(i) „si fãrã constrângere" stabileste faptul cã fiecare parte este motivatã sã încheie tranzactia, dar niciuna nu este fortatã in mod nejustificat sa o facã.

Valoarea de circulatie este similara cu valoarea de piata definita in Standardele de evaluare 2026.

Valoarea de circulatie reprezinta o valoare in directa legatura cu notiunea economica de "circulatia marfurilor " si cu cea juridica de " circulatia terenurilor " notiuni care se refera la trecerea dreptului de proprietate asupa unui bun de la a persoana la alta. Valoarea de circulatie este o valoare determinata in mod abiectiv, in scopul unei juste imparteli sau despagubiri. în conformitate cu prevederile cuprinse in Codul de procedura civila (art. 758, art 836) valoarea de circulatie este raportata la preturi de piata din localitatea respectiva.

În conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare si cadrul conceptual al valorii de piata, valoarea de piata se refera la estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piatã liberã si concurentialã, reprezentand cel mai bun pret obţionabil in mod rezonabil de catre vanzator si cel mai avantajos pret obţionabil in mod rezonabil de cãtre cumpãrator, într-o tranzactie nepartinitoare în care partile actioneazã fara constrangere.

Faţã de cele expuse, se poate afirma ca notiunile analizate - valoare de piata si valoare de circulatie, in principiu (in esenta lor) sunt sinonime, ambele notiuni reprezentand in fapt o valoare raportata la piata (piata libera si concurentiala) si determinata in mod obiectiv (nepartinitoare, fara constrangere)

Premisele valorii:

- Proprietatea imobiliara se evaluează pe baza premise cã aceasta se aflã in posesie legalã (titlul de proprietate este valabil) şi responsabilã si este liberã de sarcini
- Evaluarea se realizeaza pe baza Celei Mai Bune Utilizari a proprietatii (utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piaţã, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ) .

Cadrul conceptual al definitiei valorii de piata este aplicabil si in cazul estimarii unui drept de folosinta al activului (chirie, concesiune)

2.6. Data evaluarii si data raportului de evaluare. Moneda evaluarii

Data evaluarii: 20.04.2026
Data intocmirii raportului: 20.04.2026
Rezultatele evaluarii sunt exprimate in moneda euro si Lei, utilizand rata de schimb valutar comunicata de Banca Nationala a Romaniei; Rata de schimb valutar la data evaluarii (se utilizeaza cursul din ziua precedenta datei evaluarii): 1 Euro = 5,0987 lei

In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala, la data evaluarii, fara conditiideosebite de plata. Valorile exprimate nu contin TVA.

2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Natura si sursa informatiilor

Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele documente (in copie simpla), puse la dispozitie de catre client:

- extras de carte funciara: 107950
- documentatie cadastrala : plan amplasament si delimitare intocmit de un cadastrist autorizat.

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor cuprinse in baza de date spatiala a OCPI Constanta- acces public-si pe baza documentelor avute la dispozitie de la client; evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor. Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate de client, inclusiv cele in baza carora s-a efectuat identificarea proprietatii, revine acestuia.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre expert evaluator membru ANEVAR, Ing. Duşcã Mihail, urmarindu-se preluarea unor informatii referitoare la proprietatea evaluata (descriere, stare fizica, activitate desfasurata, etc).

Amploarea inspectiet: Inspectia a fost realizata din calea de acces publica si de pe amplasament

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru datele inscrise in documentele cadastrale ale proprietatii- suprafete amplasamente, suprafete constructii - care, potrivit legii nr. 7/1996 cu modificarile ulterioare, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor. Calitatea de evaluator autorizat nu conferă competențe in domeniul măsurării suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluarii.

La elaborarea raportului s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile ANEVAR :

- Standardele de evaluare a bunurilor 2026
- Calcul rapid al Costului de Inlocuire- reconstructie a cladirilor: program informatic KOST PLUS
- Colectia Evaluarea rapida a constructiilor bazate pe Cataloage pentru reevaluarea cladirilor ale Comisiei Centrale pentru Inventarierea si reevaluarea Fondurilor Fixe 1964, editura MatrixRom
- Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la constuctii, indicativ P135-1999
- Indici de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza Cataloagelor de preturi 1965

S-au utilizat informatii culese de evaluator de pe teren privind zona de amplasare a proprietatii, chirii pe tipuri de activitati, rente,etc.

S-au utilizat informatii cuprinse in baza de date a evaluatorului, baza de date cu informatii privind cererea si oferta preluate din publicatii de profil documente de publicitate imobiliara precum si informatii furnizate de agentii imobiliare (pagini web) etc.

Documentarea s-a realizat in scopul colectarii datelor de piata prin inspectie, interviuri, calcule si analize astfel incat informatiile obtinute sa fie adecvate scopului evaluarii. Informatiile furnizate de terte parti au fost analizate si/sau coroborate iar credibilitatea si gradul de incredere acordat au avut la baza importanta informatiei in contextul concluziei asupra valorii precum si natura si independenta sursei informatiei atat fata de activul subiect cat si fata de client si/sau utilizatorii desemnati.

Nu au lost făcute cercetari specifice la arhive privitoare la documentele de proprietate aferente proprietatii.

Pe parcursul inspectiei nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale proprietatii sau defecte ascunse ale proprietatii.

Daca nu se arată altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu a efectuat procese tehnice si nu are cunostință asupra starii ascunse sau invizibile a proprietătii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele

mecanice alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliarã în cauzã sau de pe o proprietate invecinatã, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru confirmarea specificatiilor si starii constructiilor .

In cazul in care s-au identificat diferente intre situatia scriptica si faptica acestea sunt mentionate in capitolul Prezentarea datelor.

2.8. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

1. Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare la data evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata poate sa fie incorectã sau necorespunzatoare pentru o alta data. Marimea valorii va reflecta starea circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara,evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, cã nu existã datorii care au legãturã cu proprietatea evaluatä aceasta nu este ipotecatã sau inchiriata. În cazul în care proprietatea este ocupata de proprietar, ea este considerata ca fiind libera in cazul transferului ipotetic.
3. Se presupune ca proprietatea imobiliara" in cauzã respectã reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, precum si autorizarile necesare functionarii proprietatii, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea estimata va fi afectatã.
4. Proprietatea nu a fast expertizata detaliat. Suprafetele utilizate in estimarea valorii trebuie sa fie bazate pe suprafetele mentionate intr-un document emis de cãtre o persoanã fizicã sau juridicã autorizatã sã realizeze lucrãri de specialitate in domeniul cadastrului, geodeziei si cartografiei, conform legii. In cazul lipsei unor documente sau in cazul existentei unor neconcordante, se vor utiliza documentele sau informatiile indicate sau puse la dispozitie de care client si/sau utilizatorul desemnat. Orice schitã din raportul de evaluare prezintã dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizatã pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care existã documente relevante (mãsuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. In situatiile in care existã Carte funciara, iar intre suprafata mãsuratã si suprafata din actele de proprietate existã diferente, de regula se ia in considerare suprafata mãsurata. In cazul in care nu exista Carte funciara si din documentele emise de catre o persoana autorizatã rezultã o suprafata diferitã de cea din acte, de regulã, se va utiliza suprafata mãsuratã.
5. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Se presupune ca proprietatea nu este contarminata si nu prezinta alte

riscuri de mediu. Evaluatorul nu "oferã" garantii explicite sau implicite in privinta stării in care se aflã proprietatea si nu este responsabil pentru existența unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor

6. Orice valori estimate in raport se aplica proprietatii evaluate luate ca intreg si orice distribuire sau divizare a valorii pe interese fractionate, data au fost prezentate in raport, este valida numai pentru proprietatea evaluata. Nu se vor utiliza valorile alocate pentru alte proprietati sau in alte scopuri si nu ne asumam raspunderea pentru acest lucru.

2.9. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Continutul acestui raport este confidential pentru client si utilizatori mentionati in raport si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare si/sau atunci când proprietatea a intrat în atentia unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisã folosirea raportului de catre o terta persoanã cu excpetia clientului si utilizatorilor mentionati in mod explicit in raport, fãra obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si autorului evaluării. Nu se asuma responsabilitatea fatã de nici o alta persoanã in afara clientului, utilizatorilor mentionati in cadrul raportului si celor care au obtinut acordul scris şi nu se acceptã responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Persoana care primeste a copie a unui raport de evaluare farã sa fi fost identificatã de cãtre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoanã care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fãrã a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerate ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptãtitã la niciun fel de pretentie fatã de evaluator.

Consimtãmantul scris al evaluatorului trebuie obținut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sã poatã fi utilizatã, in orice stop, de catre orice persoanã, cu exceptia clientului si a altor utilizatori ai evaluării care au fost precizati in raport. Consimțamantul scris trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sã poatã fi modificat sau transmis unei terte pãrți, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace, sub sanctiunea platii de daune-interese catre evaluator.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii

Proprietatea imobiliara este identificata dupa cum urmeaza :

- Numar cadastral : 107950
- Cartea Funciara nr. : 107950 UAT Cernavoda

Sarcini inscrise in Cartea Funciara: nu stint

Activ	TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII
Adresa	Orasul Cernavoda, strada CANALULUI nr. FN, langa numar postal 6, judetul Constanta
Cod postal	905200
Zona in cadrul localitatii	zona centrala a orasului Cernavoda.
Usurinta/complexitatea construirii in zona	dezvoltarea urbanistica a zonei prin constructiile noi si existente, va tine cont de respectarea unor conditii arhitecturale care sa confere un caracter unitar de ansamblu al cladirilor
Acces in zona	drum asfaltat in proximitate
Vecinatati	zona cu terenuri care apartin orasului Cernavoda, jud. Constanta
Suprafata teren masurata (mp)	544 mp + cladire
Suprafata teren din acte (nip)	544 mp
Cota teren aferenta	exclusiva
Utilizare actuala	in conservare
CMBU	activitati conform PUG aprobat
Forma lot	Neregulat
Utilitati disponibile	Energie electricã şi apã, iar la alte utilităţi sunt posibiltăţi de racordare numai cu lucrări suplimentare
Acces auto la proprietate	Da
Acces prin cai ferate la proprietate	Nu
Amplasament langa lacuri, paduri, parcuri, plaja	Lângã Canalul Dunãre Marea Neagrã
Deschidere la acvatoriu	NU
Stare actuala	Teren cu constructii
Altele	Nu este cazul
Grad de poluare orientativ (rezultat din observatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	Nu s-au identificat surse majore de poluare raportat la tipul locaţiei

*Nu am fost. informati de efectuarea unei inspectii sau a aunui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior, se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.

Diferente intre situatia scriptica si situatia faptica a proprietatii evaluate: nu au fost identificate.

3.2. Amplasare in zona

Proprietatea este amplasata in zona mediană a orasului Cernavoda, în apropierea zonei centrale a localiatii, dezvoltarea urbanistica a zonei prin constructiile noi si existente, va tine cont de respectarea unor conditii arhitecturale care sa confere un caracter unitar de ansamblu al cladirilor. Accesul la zona este usor, fiind asigurat pe o strada asfaltatã.

Utilitatile edilitare ale zonei: energie electricã apã, iar la alte utilităţi sunt posibilitati de racordare numai cu lucrari suplimentare

3.3. Activitate desfasurata

Utilizarea actuala a proprietatii: in conservare.

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare independenta

Aspecte neobisnuite si/sau contrastante dintre utilizarea proprietatii si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate: nu au lost identificate

3.4. Analiza pietei imobiliare

Definirea pietei : aria de piata, cerere, oferta, echilibru

Piata reprezinta totalitatea actiunilor prin care cumparatorii si vanzatorii intra in contact pentru a schimba bunuri si servicii. Piata este perceputa de catre participanti drept un spatiu economic in care se intalnesc vanzatorii si cumparatorii iar in mediul determinat de acestia se exprima cererea si oferta fiind locul unde se formeaza pretul pentru produsul sau serviciul respectiv. Regulatorul unei piete este considerat a fi concurenta datorita dorintei participantilor de pe acea piata de a-si desfasura fiecare activitatea si de a-si atinge scopul

Factorii ce influenteaza decizia de achizitie a unei proprietati imobiliare sunt in principal, factori economici, demografici si sociali .

Factorii economic'

La nivel macro-economic, factorii economici se manifesta prin dinamica si nivelul indicatorilor sintetici, prin evolutia principalelor domenii de activitate prin modificarea veniturilor reale ale populatiei nivelul de indatorare al populatiei, nivelul inflatiei, al somajului, etc. exprimand in fapt dorinta de cumparare. Avand in vedere faptul ca bunurile imobile fac parte din categoria produselor de folosinta indelungata cele mai importante criterii care stau la baza deciziei de cumparare sunt functionalitatea si pretul acestora.

Factorii sociali

Factorii sociali sunt de natura socio-culturala, personali si psihologici.Factorii socio-culturali sunt factorii ce definesc scara de valori morale , materiale si culturale, convingerile, atitudinile si obiceiurile individului. Factorii personali definesc comportamentul de cumparare si de consum ale individului si includ: varsta (care poate schimba comportamentul de consum al oamenilor), ocupatia (influenteaza consumul bunurilor si serviciilor reflectand nivelul de educatie si pozitia ierarhica a individului), stilul de viata, personalitatea individului (influenteaza mecanismul comportamental al individului).Factorii psihologici precum perceptia, motivatia, invatarea si atitudinea explica comportamentul consumatorului.

Factorii demografici

Factorii demografici reprezinta o reflectare a structurii populatiei iar la nivel macro-economic principalele variabile ce influenteaza comportamentul vanzatorului/cumparatorului sunt: numarul populatiei, sporul natural, ocupatia, nivel educational, numar de familii si gospodarii, tipul de habitat: urban/rural

In conformitate cu pct 16 din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile: Datele despre aria de piatã sunt colectate la nivel de vecindtate, oras, regiune si, atunci când este necesar, la nivel national si international, in functie de întinderea geograficã a acestei arii, justificat apreciatã de evaluator ca fiind adecvatã pentru proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se referã la tendintele sociale, situatia economicã reglementãrile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurãtor care influenteaza valoarea proprietdtii imobiliare in aria de piatã definita in acest scop. Aceste date reprezintd o bazã si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaludrii si formularea concluziei asupra valorii.In analiza pietei imobiliare pentru proprietatea analizata s-au tinut cont de urmatorii factori:

- tipul proprietatii irnobiliare;
- caracteristicile proprietatii imobiliare (calitatea constructiei, gradul de ocupare, baza de client);
- aria pietei - definita geografic;
- proprietati echivalente disponibile;
- proprietati complementare.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile pe de alta parte s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale. Acestea, la randul lor, pot fi impartite in subpiete (piete mai mici, specializate)

Proprietatea se incadreaza intr-o piata specifica locala, cu un cost al fortei de munca mediu raportat la nivel national, cu o dinamica in relativa stagnare a agentilor economici activi, cu evolutie economica in relativa stagnare, in care numarul de tranzactii cu terenuri a fost in usoara crestere pe segmentul rezidential in ultimii ani . Din punct de vedere al reglementarilor si restrictiilor legale se identifica prevederi legale generale ce tin de respectarea Planului Urbanistic General (prevederi

urbanistice) iar din punct de vedere al conditiilor de mediu inconjurator nu au fost identificate elemente speciale care influenteaza valoarea proprietatii evaluate

Concluzie proprietatea se incadreaza in **PIATA PROPRIETATILOR DE TIP TERENURI INTRAVILANE**

Oferta competitiva

Analizand ofertele existente in publicatiile de specialitate (prezentate la sursele de informatii), in baza de date a evaluatorului putem spune ca :

Terenurile intravilane cu destinatie curti constructii sunt oferite spre vanzare in orasul Cernavoda, zona mediana cu valori cuprinse in intervalul 25-80 euro/mp, in functie de amplasament, suprafata, acces, utilitati disponibile si reglementari urbanistice

Ofertele stint de natura a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizata avand in vedere ca acestea variaza functie de atractivitatea amplasarii si destinatia permisa de reglementarile urbanistice. In plus unele din ofertele de vanzare sunt lansate pe piata de catre societati intermediare de vanzare (agentii imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obtinerea unui comision de vanzare cat mai mare, incercand sa speculeze un potential interes asupra proprietatii. In mod obisnuit pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare, negocierile desfasurandu-se in cateva etape.

Concluzie : oferta in crestere pe segmentul terenurilor cu destinatie rezidentiala

Cererea potentiala este medie avand in vedere amplasarea si caracteristicile

proprietatii

Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta. Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Concluzie: cerere apreciata ca echilibrata fata de oferta. Proprietatea se incadreaza in mod normal intr-o piata specifica medie, cu lichiditate apreciata ca medie. La data evaluarii piata imobiliara este afectata de incertitudini economice pe termen scurt - PIATA A CUMPARATORULUI

3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

Evaluarea este procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezinta o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Termenul „evaluare" se refera la actul sau procesul de estimare a valorii unui activ sau datorie prin aplicarea *unor Standarde de Evaluare.*

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui active.Valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Un *tip al valorii* poate fi inclus in una din cele trei categorii principale:
(a) prima se refera la estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala. In aceasta categoric se incadreaza *valoarea de piata/chiria de plata;*
(b) a doua implica estimarea beneficiilor pe care o persoana sau o entitate le va obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifics pentru acea persoana sau entitate si poate sa nu aiba nicio relevanta pentru participantii de pe piata. In aceasta categorie se incadreaza *valoarea de investiie/subiectiva;*
(c) a treia se refera la estimarea pretului care ar fi convenit, în mod rezonabil, intre doua parti specifice, pentru schimbul unui activ. Desi s-ar putea ca partile să fie independente intre ele si negocierea sa fie nepartinitoare, nu este necesar ca activul sa fie expus pe piata, iar pretul convenit poate fi unul care reflects mai degraba avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat cele de pe piata, in ansamblul ei. In aceasta categorie se incadreaza *valoarea echitabila.*

Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care confers titularului sau toate cele trei atribute, adicd posesia, folosinta si dispozitia. Exists trei tipuri de baza ale dreptului asupra proprietatii imobiliare:
(a) dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, constructie) definit. Titularul, in virtutea acestui drept este indreptatit sa exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosinta si dispozitia) si, totodata, este indreptatit sa „dezmembreze" dreptul său de proprietate prin consimtirea ca anumite prerogative sa fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembraminte ale dreptului de proprietate;
(b) un drept derivat (dezmembrãmant) care conferã titularului doar unul sau doua dintre atributele dreptului de proprietate (posesia şi folosinta) in baza unor intelegeri, ceea ce implica folosinta unui bun imobil (teren, constructie) sau edificarea unei constructii pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestari de vointa dintre proprietarul deplin (nudul proprietar) si un tert căruia i se incredinteaza posesia si folosinta bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, superficie, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, jar unele dintre ele pot fi, conform intelegerii dintre părţi, delegate altor persoane (de exemplu, subinchirierea);
(c) un caz special, tot un derivat al dreptului de proprietate, este dreptul de servitute care reprezinta o sarcina impusa asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond invecinat care apartine unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren infundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile invecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publicã reprezinta o servitute.

Caracteristica terenului si a constructiilor de a fi imobile semnifica faptul ca intr-o tranzactionare este transferat dreptul detinut de una din parti si nu terenul si

constructiile fizice. Astfel, valoarea se ataseaza mai degraba dreptului asupra proprietatii imobiliare, decât fizic, terenului si constructiilor.

In mod frecvent, suma valorilor individuale ale diferitelor drepturi asupra aceleiasi proprietati va fi diferita de valoarea dreptului absolut de proprietate negrevat de sarcini.

Abordarile utilizate in procesul de evaluare se bazeaza pe urmatoarele principii, care pornesc de la premisa ca proprietatile imobiliare sunt bunuri fungibile si deci se poate aplica teoria economica:

- **Cererea si Oferta:** valoarea este determinata de interactiunea dintre cererea si oferta existente la data evaluarii
- **Schimbarea:** fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu econmic, ducand astfel la fluctuatii ale pretului si valorii
- **Concurenta:** preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori , vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara
- **Substitutia:** un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie al unei proprietai cu aceleasi caracteristici
- **Proprotii variabile:** proprietatea atinge maxim de productivitate cand factorii de productie sunt in echilibru relativ
- **Contributia:** valoarea oricarei componente a proprietatii depinde de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii
- **Cea mai buna utilizare:** proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilizari
- **Conformitatea:** o proprietate atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic si social compatibil si armonios
- **Anticiparea:** valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate

Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea in considerare a urmatoarelor

(a) pentru a stabili dacã utilizarea este fizic posibilã, trebuie avut in vedere ceea ce participantii de pe piata ar considera a fi rezonabil,

(b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luatã in considerare orice constrangere legalã privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri,

(c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabilã din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativã, fizic posibilã si permisã din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic de pe piata, superioarã rentabilitãţii generate de utilizarea curenta, dupã luarea in calcul

costurilor de conversie la acea utilizare.

Utilizarea curenta/utilizarea existentã reprezintã felul in care este utilizat in prezent un activ, o datorie sau un grup de active si/sau de datorii. Utilizarea curentã poate sã fie totodatã cea mai bunã utilizare, deşi nu este obligatoriu.

Valoarea de piata a terenului trebuie estimate având in vedere cea mai bunã utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmätoarele:comparatia directã, extractia, alocarea, metoda rezidualã, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelãrii şi dezvoltãrii

Comparatia directã este cea mai utilizata metodã pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvatã atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand nu existã suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directã, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piatã, alocarea (proportia) metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare şi metoda actualizãii - analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltãrii.

Metoda comparatiei prin bonitare, care are ca bazã de pornire Decizia Primariei municipiului Bucureşti (PMB) nr. 79/04.02.1992 completatã prin Dispozitia PMB nr. 421/1992 şi modificatã prin Dispozitiile PMB nr. 191/1993 şi 827/1994, precum şi alte reglementari similare, nu reprezintã o metoda de evaluare a terenurilor recunoscutã de standardele de evaluare in vigoare.

Nu exista o metoda care sa fie adecvata tuturor situatiilor posibite; selectarea abordarilor si metodelor de evaluare se realizeaza in functie de tipul valorii, premisa valorii, scopul evaluarii, punctele tari si punctele slabe ale abordarilor si metodelor de evaluare, gradul de adecvare al fiecarei metode si disponibilitatea informatiilor credibile necesare pentru aplicarea metodelor.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Premisele valorii : Utilizarea curenta/existenta; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU

Utilizarea actuala a proprietatii: in conservare.

Utilizare proprietate impreuna cu alte active: utilizare independenta

Utilizarea curenta se presupune a fi Cea Mai Buna Utilizare (CMBU) dacã nu existã indicatii din piatã sau alti factori care sã conducã la concluzia cã existã o altã utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluãrii.

Cea mai buna utilizare trebuie sa fie posibilã fizic (daca este cazul), fezabilã din punct de vedere financiar, permisã din punct de vedere legal si sa genereze cea mai mare valoare a activului.

Analiza privind utilizarile proprietatii permise legal, admisibile legal, fizic posibile si fezabile financiar se bazeaza pe reglementarile legale privind incadrarea in reglementarile urbanistice existente in zona de amplasament si inforrnatii extrase din piata referitoare la proprietati similare

Avand in vedere situatia amplasamentului, cele patru criterii specifice CMBU enuntate mai sus, utilizarea curenta a proprietatii si reglementarile urbanistice privind destinatia terenului, cea mai buna utilizare este cea de complex comercial.

4.2. Evaluare teren: metoda/metode aplicate

Evaluarea terenului s-a realizat prin metoda comparatiilor directe de piata

METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Alegerea comparabilelor a fost facuta in conformitate cu prevederile sectiunii " Abordarea prin piata " din Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile .

In conformitate cu Standardul de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile :

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate ajustate informatiile privind preturile tranzactiilor si/sau ofertelor alte date privind proprietati similare, in scopul evaluãrii proprietatii subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre proprietati, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupã cumparare, conditiile de piatã, localizarea, caracteristici]e fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU diferentele

identificate find legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Au fost preluate date din anunţuri publicitare, comparabile aflate in locatii similare sau in locatii diferite, cu ajustari efectuate pentru a cuantifica aceste diferente,

S-au extras din piata urmatoarele terenuri considerate ca si comparabile:

ANEXA nr.1
ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA
(VALOARE TEREN) 376 mp 5,0987 LEI/EURO

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret (oferta/vanzare) (Euro/mp)		45	40	50	55
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro)		-7	-6	-8	-8
Pret corectat		38	34	43	47
Drepturi de proprietate	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		38	34	43	47
Conditii de finantare	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		38	34	43	47
Conditii vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		38	34	43	47
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		**38**	**34**	**43**	**47**
Localizare	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro)		-3,83	-3,40	-4,25	-4,68
Pret corectat		34	31	38	42
Suprafata (m p)	376	1.000	994	596	5.000
Corectie procentuala		-5%	-5%	-7%	3%
Valoarea corectiei (Euro)		-1,72	-1,53	-2,68	1,26
Pret corectat		33	29	36	43
Destinatie	rezidential	similar	similar	similar	similar
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		33	29	36	43
Utilitati	toate	similar	similar	similar	similar
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		32,70	29,07	35,57	43,34

Acces, deschidere,forma		nespecificat	27,00	nespecificat	nespecificat
Corectie procentuala		-10%	0%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (Euro)		-3,27	0,00	-3,56	-4,33
Pret corectat		29,43	29,07	32,02	39,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		29,43	29,07	32,02	39,00
Constructie demolabila pe teren		nu	nu	nu	nu
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		29,43	29,07	32,02	39,00
Total corectie bruta(Euro/mp)		15,57	10,93	17,98	18,52
Total corectie bruta(%)		35%	27%	36%	34%
Total corectie neta(Euro/mp)		-15,57	-10,93	-17,98	-16,00
Total corectie neta(%)		-35%	-27%	-36%	-29%
				total corectie bruta cea mai mica	
Valoarea propusa (rotund)		**29**	EURO/mp		
Valoare de piata totala propusa(rotund)	**10.846 €**		**55.300**	LEI	

Comparabile vanzari teren

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret (oferta/vanzare) (Euro/mp)		45	40	50	55
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
Conditii de finantare	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)
Conditii vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		similar	similar	similar	similar
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Localizare	Cernavoda	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA
Suprafata teren liber	376,40	1.000	994	596	5.000
Destinatie	rezidential	similar	similar	similar	similar
Utilitati	toate	similar	similar	similar	similar
Acces, deschidere,forma		nespecificat	27,00	nespecificat	nespecificat
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Constructie demolabila peteren		nu	nu	nu	nu

În alegerea valorii punctuate se au in vedere :intervalul de valori rezultate, numarul de ajustari aplicate pretului de vanzare al fiecarei proprietati comparabile, totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare at fiecarei proprietati comparabile, calculat ca sums absoluta (adica ajustare bruta - valoric

si procentual), totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecarei proprietati comparabile, calculat ca sums algebrica (adica ajustare nets - valoric si procentual), alte tehnici de estimare a diferentelor dintre proprietatea subject si proprietatile comparabile, orice ajustare deosebit de mare aplicata preturilor proprietatilor comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabila.

Valoarea punctuala aleasa este 29 euro/mp ,valoare data de comparabila 2 cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de terenul evaluat si asupra pretului careia s-a efectuat cu cea mai mica ajustare bruta

Valoare estimata teren prin piata : **10.846 €** (rezultatã din calculul)

VALOARE CLADIRE

Abordarea prin piata imobil

5,0987 LEI/EURO

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret (oferta/vanzare) (Euro)		55.000	90.000	50.000	135.000
Tip		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (Euro)		-8.250	-13.500	-7.500	-20.250
Pret corectat		46.750	76.500	42.500	114.750
Drepturi de proprietate	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		46.750	76.500	42.500	114.750
Conditii de finantare	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)	la piata(cash)
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0	0	0	0
Pret corectat		46.750	76.500	42.500	114.750
Conditii vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		46.750	76.500	42.500	114.750
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		46.750	76.500	42.500	114.750
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		**46.750**	**76.500**	**42.500**	**114.750**
Localizare	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA	CERNAVODA
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%

Valoarea corectiei (Euro)		-4.675,00	-7.650,00	-4.250,00	-11.475,00
Pret corectat		42.075	68.850	38.250	103.275
Suprafata teren liber	366	287	185	184	218
diferenta suprafata teren mp		92	181	182	148
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		42.075	68.850	38.250	103.275
Suprafata utila (mp)	168	114	138	114	180
corectie procentuala		-5	-10	-5	-3
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	-5.543,00	-1.864,00	-1.913,00
Pret corectat		42.075	63.307	36.386	101.362
Vechime (ani)	1965	1.972,00	2.000,00	1.950,00	2.017,00
Corectie procentuala		-3%	-10%	-5%	-10%
Valoarea corectiei (Euro)		-1262,25	-6330,70	-1819,30	-10136,20
Pret corectat		40.812,75	56.976,30	34.566,70	91.225,80
Finisaje	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		40.812,75	56.976,30	34.566,70	91.225,80
Garaj/Piscina	Nu/Nu	Nu/NU	nu/nu	NU/NU	nu/nu
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		40.812,75	56.976,30	34.566,70	91.225,80
Alte utilitati	**apa, canal, el.**	**apa canal,el.**	**apa canal,el.**	**apa, canal, el.**	**apa, canal, el.**
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		40.812,75	56.976,30	34.566,70	91.225,80
Incalzire	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		40.812,75	56.976,30	34.566,70	91.225,80
Componente non-imobiliare	nu	nu	nu	nu	nu
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		**40.812,75**	**56.976,30**	**34.566,70**	**91.225,80**
Total corectie bruta(Euro)		14.187,25	33.023,70	15.433,30	43.774,20
Total corectie bruta(%)		26%	37%	31%	32%
Total corectie neta(Euro)		-14.187,25	-33.023,70	-15.433,30	-43.774,20
Total corectie neta(%)		-26%	-37%	-31%	-32%
		total corectie bruta cea mai mica			
Valoarea propusa		**40.813**	**EURO**		
Valoare de piata totala propusa(rotund)	**40.813 €**		**208.093**	**Lei**	

Valoare estimata cladire prin piata : 40.813 € (rezultatã din calculul)

Total valoare imobil estimat prin piață: 10.846 € + 40.813 € = 51.659 €

.3. Estimare redeventa in vederea concesionarii

In vederea estimarii redeventei se aplica metoda capitalizarii venitului (inversul metodei capitalizarii) , utilizand urmatoarele date de intrare :

- *valoare de piata a proprietatii in* conformitate cu pct 4.2. de mai sus : **51.659 €**
- *rata de capitalizare utilizata pentru teren,* in mod normal, se extrage din piata, prin analiza ofertelor sau tranzactiilor de vanzare sau inchiriere de terenui comparabile. In lipsa acestor informatii alegerea ratei de capitalizare s-a facut tinand seama de prevederile art 17 din Legea nr 50/1991 care prevede ca pentru estimarea redeventei minime se are in vedere recuperarea valorii terenului in 25 ani, rezultand astfel o rata de capitalizare ce va fi utilizata de 1:25 = *4%*
- *cheltuielile de exploatare* includ costuri directe legate de activitatea de transmitere a dreptului de folosinta pentru teren, respectiv cheltuielile de administrare care, in general, nu se modifica in functie de gradul de ocupare al proprietatii si trebuie platite indiferent daca proprietatea este ocupata sau neocupata. Cheltuielile de exploatare sunt apreciate la un nivel minim, fiind compuse numai din cheltuieli de urmarire si supraveghere derulare contract. In conformitate cu prevederile Codului fiscal, art . 463 alin. 2, taxa pe teren este in sarcina concesionarului ca utilizator. Pentru terenurile proprietate publicã sau privata a statului sau a unitãţilor administrativ-teritoriale, concesionate, inchiriate, date in administrare ori in folosinta, dupã caz, oricaror entitati, altele decat cele de drept public, se stabileste taxa pe teren, care se datoreaza de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosinta, dupã caz, in conditii similare impozitului pe teren. In cazul transmiteril ulterioare altor entitati a dreptului de concesiune, inchiriere, administrare sau folosinta asupra terenului, taxa se datoreaza de persoana care are relatia contractualã cu persoana de drept public *gradul de neocupare si pierdere din neincasare* drept de folosinta tine seama in principal de posibile pierderi generate de neplata valorii contractuale. Avand in vedere analiza privind echilibrul pietei, faptul ca terenul este liber precum si prevederile uzuale din cadrul unui act juridic de transmitere a dreptului de folosinta teren (contract de concesiune) care prevad penalitati/dobanzi si masuri asiguratorii in caz de neplata, apreciez un risc relativ scazut de neocupare si neincasare .

Rezulta urmatoarea fisa de calcul pentru imobilul teren si cladire:

Valoare de piata estimata proprietate - Euro	51.659
Rata capitalizare	4,00%
Redeventa neta din exploatare (euro/an) : Valoare proprietate x rata de capitalizare	2066
Cheltuieli de exploatare : cota cheltuieli generale si urmarire contract; impozitele sunt in sarcina concesionaruluiutilizator final- conform prevederi Cod fiscal (% din Redeventa bruta efectiva)	5,00%
Cheltuieli de exploatare (euro/an)	103
Redeventa bruta efectiva (euro/an): Redeventa neta din exploatare + cheltuieli de exploatare	2169
Grad de neocupare si pierdere din neincasare redeventa (% din Redeventa bruta potentiala)	5,00%
Grad de neocupare si pierdere din neincasare redeventa (euro/an)	108
Redeventa bruta potentiala (euro/an): Redeventa bruta efectiva ÷ grad de neocupare si pierdere din neincasare redeventa	2277

Valoare estimata redeventa: 2277 €, echivalent a 11.610 lei

Celelalte metode si tehnici de evaluare nu au putut fi aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau inaplicabilitatii raportat la tipul de proprietate analizat.

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA. Opinia evaluatorului

In estimarea valorii finale evaluatorul se bazeaza pe experienta, expertiza si logica sa profesionala si selecteaza in final o valoare. Rationamentul profesional care sta la baza selectarii rezultatului final si a stabilirii concluziei asupra valorii are in vedere credibilitatea, relevanta si adecvarea informatiilor si ipotezelor luate in considerare in aplicarea metodelor de evaluare,in functie de scopul evaluarii.

Opinia formulata se bazeaza pe conditiile economice, monetare, de piata si reglementare la data de referinta a prezentului raport de evaluare. Opinia a fost formulata in ipoteza ca managementul clientului va implementa doar acele strategii financiare si operationale care vor maximiza valoarea intregii entitati de business.

Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata poate sa fie incorecta sau necorespunzatoare pentru o altă data. In aceasta perioada marcata de incertitudini privind activitatea economica pot exista si alte opinii privitoare la proprietatea evaluata

Avand in vedere :

- metodologia de evaluare aplicata si principiul substitutiei care presupune ca un cumparator are urmatoarele alternative: sa cumpere un teren existent cu utilitate egala cu cel evaluat si sa construiasca pentru a avea o proprietatea egala cu cea existentă sau sa cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeasi marime si cu aceleasi riscuri ca si proprietatea evaluata
- ca **abordarea prin piata** (in care se incadreaza metoda comparatiei directe) ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informatii privind pretul de vanzare se cunosc. Abordarii prin piata i se aloca o importanta semnificativa cand activul subiect sau alte active foarte asemanatoare sunt vandute pe o piata specifica si/sau exista vanzari frecvente si/sau observabile cu active foarte asemanatoare
- **ca abordarea prin venit** consta in estimarea valorii de piata prin capitalizarea beneficiilor actuale generabile de bunul supus evaluarii. Abordarii prin venit i se aloca o importanta semnificativa cand capacitatea activului de a genera venit reprezinta cel mai important element care influenteazã valoarea, din perspectiva unui participant pe piata, si/sau pentru activul subiect sunt disponibile previziuni rezonabile cu privire la mărimea si esalonarea in timp a venitului viitor si pe piata exista putine comparabile relevante sau lipsesc
- ca nu se aplica o abordare in evaluare, numai cu caracter formal, in cazul in care poate aplicatã doar o singurí abordare in evaluare, adecvata si bazata pe informatii de piata suficiente, verificate si credibile

putem aprecia in mod rezonabil urmatoarele

	Metoda comparatiei directe	Metoda capitalizarii rentei	Celelate metode si tehnici de evaluare
Credibilitatea informatiilor	+	0	x
Relevanta informatiilor	+	-	x
Adecvarea informatiilor	0	0	x
Abordare selectata	DA		

(+ suficiente; 0 neut - subiective/insuficiente; x - nu s-a aplicat)

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata estimata a redeventei in vederea concesionarii activului TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII amplasat in strada Prelungirea independentei nr. FN, oras Cernavoda, judetul Constanta, **la data de 20.04.2026**, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

Redeventa- pret pornire licitatie publica	**2.277 €/ an**	**11.610 lei/ an**

***valori exclusiv** TVA

Prezentul raport de evaluare are in vedere urmatoarele considerente si prevederi legale:

- *stabilirea obiectivelor de ordin economic, financiar* (exemplu asigurarea cadrului economic pentru cresterea constanta a veniturilor, recuperarea debitelor restante, pentru atragerea unor investitii majore, pentru asigurarea unei calitati ridicate a serviciilor), *social (* exemplu asigurarea bazelor pentru cresterea numarului de locuri de munca inclusiv prin dezvoltarea unor servicii not specifice , pentru cresterea atractivitatii sectorului pentru tineri, pentru imbunatatirea formarii profesionale) *si de mediu (*exemplu incurajarea pentru obtinerea unei eficiente ridicate a serviciilor din punct de vedere al emisiilor de carbon, pentru implementare tehnologii moderne de reciclare reziduuri) *urmarite de client este sarcina acestuia* si este parte a strategiei sale economice si comerciale , strategie care ar trebui sa aiba in vedere o evolutie viitoare care sa nu acumuleze riscuri/dezechilibre/tensiuni dar care sa duca la cresterea sustenabila a veniturilor pe baza dezvoltarii infrastructurii , a cresterii calitatii serviciilor si a cresterii competitivitatii
- *prevederi din Codul Administrativ* aprobat prin OUG nr.57/2019

Art. 302: Obiectul dreptului de concesiune
Bunurile care sunt prevzute prin lege sau care prin natura for pot fi exploatate in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale şi producte pot face obiectul concesiunii.

Art. 306: Durata concesiunii

(1)Contractul de concesiune de bunuri proprietate publicd se incheie in conformitate cu legea romanã, indiferent de nationalitatea sau de cetãtenia concesionarului, pentru o duratã care nu va putea depãşi 49 de ani, incepand de la data semnării lui.

(2)D urata concesiunii se stabileşte de cãtre concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3)Contractul de concesiune de bunuri proprietate publicã poate fi prelungit prin acordul de vointa al pãrtilor, incheiat in formã scrisã, cu conditia ca durata insumatã sa nu depãşeascã 49 de ani.

Art. 307: Redeventa
(4)Modul de calcul şi de platã a redeventei se stabileşte de cãtre ministerele de resort sau de cãtre alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre autoritatile administratiei publice locale, conform prevederilor legale.
(5)La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei prevãzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau autoritatile administratiei publice locale, dupã caz, vor avea in vedere urmatoarele criterii:
a)proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de cãtre concesionar;
b)valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii;
c)corelarea redeventei cu durata concesiunii.

principiile evaluării:

a) *anticiparea;* valoarea este data de valoarea actualizata a beneficiilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum stint percepute acestea de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata

b) *schimbarea:* fortele cererii si ale ofertei din piata care influenteaza direct valoarea se afla intr-o permanenta miscare, fapt care conduce la schimbari frecvente ale mediului economic si, ca rezultat final, la fluctuatii ale valorii

c) *cererea si oferta:* valoarea este data de interactiunea dintre cererea si oferta existenta la data evaluarii; competitia este foarte importanta in modul de functionare a cererii si ofertei; preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participant pe piata imobiliara

d) *substitutia:* un comparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achiziţie al unei alte proprietati cu acelesi caracteristici

e) *echilibrul:* valoarea este creata si sustinuta atunci cand elementele contrastante, opuse sau interactive, sunt intr-o stare de echilibru; proprietatea atinge valoarea maxima pentru cea mai bursa utilizare, cand factorii de productie (terenul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala) se afla in echilibru relative

f) *factorii externi:* conditiile din exteriorul proprietatii pot avea o influenta fie pozitiva, fie negative asupra valoriii acesteia

ANEXE

ASOCIAŢIA ROMÂNĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ANEVAR
Evaluator autorizat
DUSCA MIHAIL
Legitimaţia Nr. 12408
Valabil 2026
Specializarea: EPI

Preşedinte de şedinţă,
Salem Zahra

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general, Silvica Olteanu