ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

PROIECT DE HOTARARE NR 25121 /24.10.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr 4306/18.07.2025 pentru terenul in suprafata de 9530 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în şedinţă ordinara din data de _____
Având în vedere:

- Referat de aprobare şi Proiectul de hotărâre ,
- Raportul comisiei de specialitate,
- Raportul compartimentului de resort,
- Raportul de evaluare al terenului
-

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.553,alin. (1) si (4),art.555,art.1650,art.2343 din Codul civil.
In temeiul prevederilor art.129 alin (1),(2) lit. C, alin (6) lit.b, corobarat cu art.196,alin.(1), lit. a si art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul ~~Civil~~ Administrativ .

HOTĂRAŞTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare **nr.** 4306/18.07.2025, (al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prezentat in anexa 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 Pretul de pornire al vanzarii al terenului in suprafata de 9530 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, Jud. Constanta , este de 797.798 lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se vor notifica proprietarii constructiei , Club Orizont in teremen de 15 zile de la data emiterii actului administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina .

Art.4 In situatia acceptarii cumpararii terenului de catre proprietarul constructiei prin act administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina , se va aproba vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 9530 mp, aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, Jud. Constanta

Art. 5 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate.

Initiator	Avizat pentru legalitate/Contrasemneaza
Viceprimar cu atributii de primar	Secretar General U.A.T. Lumina
Ionescu Alexandru	Bratianu Viorel Florin

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

NR: 25123/ 24.10.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin negociere directe a pretului de pornire la negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 9530 mp aflat in proprietate privata a comunei Lumina, Parcela A314/2/6-Lot 2, jud. Constanta

Avand in vedere cererea doamnei Popescu Nicoleta Luminita, in calitate de administrator al Club Orizont, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 9530 mp situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in concesiune , in baza contractului de concesiune , nr 3766/16.02.2024 am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:
Terenul in suprafata de 9530 mp, Parcela A314/2/6- Lot 2, Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune
Totodata este necesar punerea in legalitate a petentei printr-o alta forma prevazuta de lege. In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

Pe de alta parte, in ceea ce priveste oportunitatea vanzarii acestui teren, acesta este justificata de nevoia permanenta de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finantare pentru investitii de asfaltare, extinderi iluminat, retele de alimentare cu apa si canalizare, iluminat public, renovari, reabilitari, reparatii cladiri institutii publice etc. intrucat este o comuna in continua dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea
utilitatilor. In acest sens redam mai jos textele de lege potrivit carora este in interesul comunitatii locale aducerea de venituri din vanzarea bunurilor imobile din proprietatea privata a comunei, avand in vedere faptul ca acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local si sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

, Art. 2
51.secţiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepţia bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile şi cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel naţional, regional, judeţean, zonal sau local, după caz. Veniturile şi cheltuielile secţiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) şi (5); (4)Veniturile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

a)vărsăminte din secţiunea de funcţionare; b)sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe şi sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.
locuinţe;
c)subvenţii pentru cheltuieli de capital;
d)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanţarea cheltuielilor de capital;
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilorefectuate şi prefinanţări.
(5)Cheltuielile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:
a)cheltuieli de capital;
b)proiecte cu finanţare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;
c)transferuri pentru cheltuieli de capital;
d)alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.
e)rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanţare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.
Art. 5: Veniturile şi cheltuielile bugetelor locale
(1)Veniturile bugetare locale se constituie din:
a)venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuţii, alte vărsăminte, alte venituri şi cote defalcate din impozitul pe venit;
b)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
c)subvenţii primite de la bugetul de stat şi de la alte bugete;
d)donaţii şi sponsorizari
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilor efectuate şi prefinanţări.
(2)Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea şi inventarierea materiei impozabile şi a bazei de impozitare în funcţie de care se calculează impozitele şi taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate şi a veniturilor obţinute din acestea, precum şi pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donaţiile şi sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri şi cheltuieli numai după încasarea lor.
(3)Fundamentarea, dimensionarea şi repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinaţii, respectiv pe acţiuni, activităţi, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanţă cu atribuţiile ce revin autorităţilor administraţiei publice locale, cu prioritătile stabilite de acestea, în vederea funcţionării lor şi în interesul colectivităţilor locale respective.
(4)Fundamentarea şi aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilităţile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.
Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparţinând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condiţiile legii, a unor bunuri aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale şi se cuprind în secţiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor.''

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

Luind in considerare cererea petentelor dar si necesitatea si oportunitateavanzarii terenului in suprafata de 9530 mp descris mai sus precum si prevederile art. 129 alin (2) lit.,, c,, si art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a initiat prezentul proiect de hotarare, pe care va rog sa-l aprobati in forma prezentata

Initiator

Viceprimar cu atributii de primar

Ionescu Alexandru

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

NR. 25127/
24.10.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport
La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin negociere directa si a pretului de pornire a unui imobil – teren in suprafata de 9530 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui teren din proprietatea privata a comunei Lumina in suprafata de 9530 mp. situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.
Terenul in suprafata de 9530 mp, nr. , situat in Parcela A314/2/6-Lot 2 comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune , in baza contractului nr . 3766/16.02.2024 de catre Club Orizont
Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina.
Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului in virtutea competentelor de verificarea legalitatii actelor administrative ale autoritatilor locale, asa cum au fost prezentate in cuprinsul adresei nr. 16366/25.06.2021, referitoare la interpretarea art. 364 din Codul Administrativ. Potrivit art. 129 alin (1), (2) lit.,, c,, , alin. (6) lit. ,,b,, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, proiectul de hotarare este de competenta consiliului local.

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Iulia – Madalina Bucur

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	84305
Ziua	07
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188232642

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106083 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, PARCELA A 314/2/6 LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	106083	9.530	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
179954 / 22/11/2021		
Act Administrativ nr. 137, din 31/08/2021 emis de Comuna Lumina; Act Administrativ nr. fn, din 22/11/2021 emis de Gheorghe Alina; Act Administrativ nr. 218, din 24/08/2021 emis de Comuna Lumina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 106083 a imobilului cu numarul cadastral 106083 / UAT Lumina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 105767 inscris in cartea funciara 105767;	A1
Act Administrativ nr. 3026, din 06/03/2015 emis de Primaria Comunei Lumina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, CIF:4671807, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105767/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 25924 din 16/03/2015;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

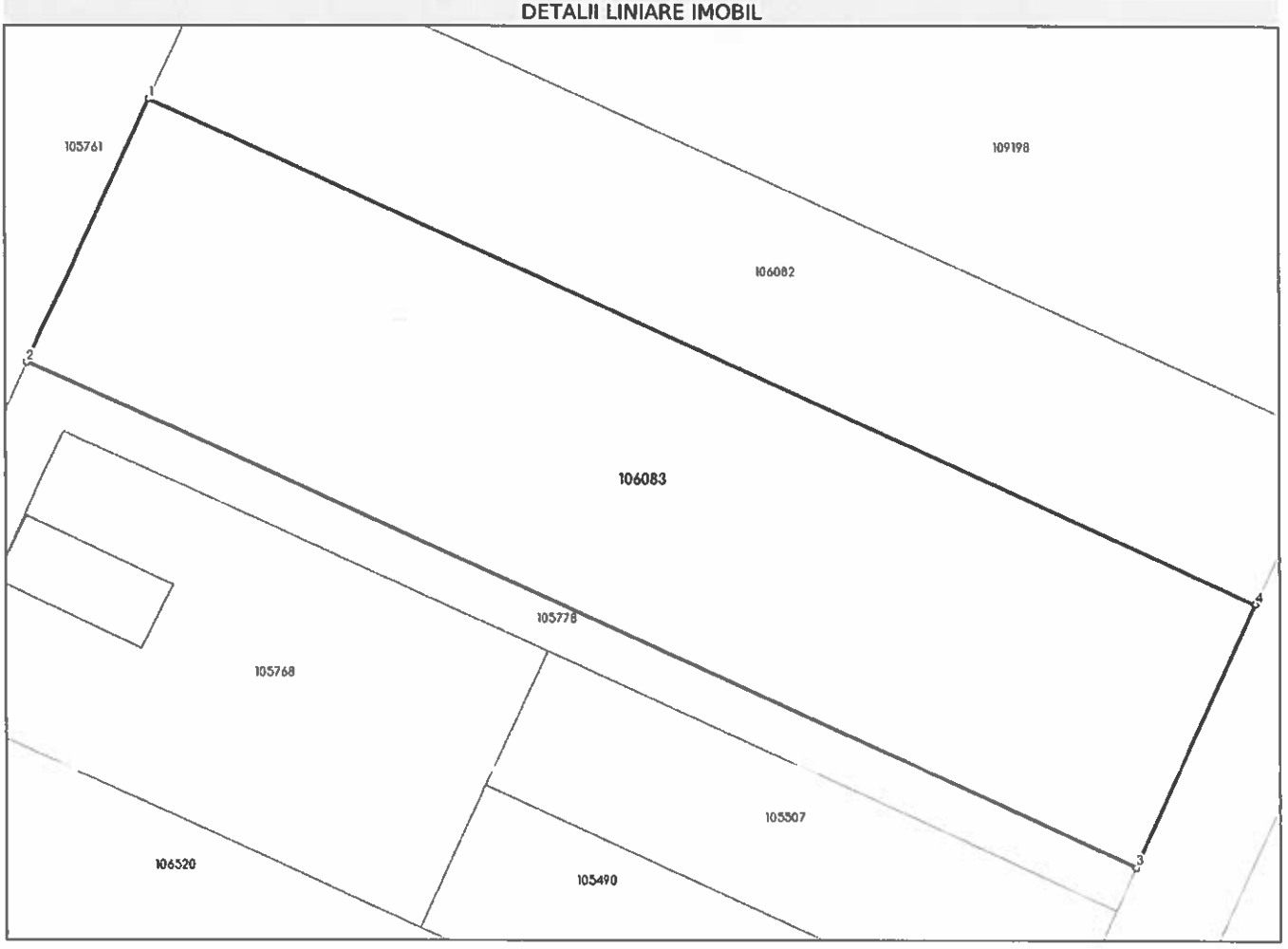
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
106083	9.530	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	9.530	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	47.659
2	3	199.955
3	4	47.658
4	1	199.955

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/04/2025, 11:44

Acest document este eliberat gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

PROIECT DE HOTARARE NR 17334/22.07.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr 4306/18.07.2025 pentru terenul in suprafata de 9530 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în şedinţă ordinara din data de _____
Având în vedere:

- Referat de aprobare şi Proiectul de hotărâre ,
- Raportul comisiei de specialitate,
- Raportul compartimentului de resort,
- Raportul de evaluare al terenului
-

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.553,alin. (1) si (4),art.555,art.1650,art.2343 din Codul civil.
In temeiul prevederilor art.129 alin (1),(2) lit. C, alin (6) lit.b, corobarat cu art.196,alin.(1), lit. a si art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Civil.

HOTĂRĂŞTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare nr. 4306/18.07.2025, (al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prezentat in anexa 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 Pretul de pornire al vanzarii al terenului in suprafata de 9530 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, Jud. Constanta , este de 797.798 lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se vor notifica proprietarii constructiei , Club Orizont in teremen de 15 zile de la data emiterii actului administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina .

Art.4 In situatia acceptarii cumpararii terenului de catre proprietarul constructiei prin act administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina , se va aproba vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 9530 mp, aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, Jud. Constanta

Art. 5 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate.

Initiator	Avizat pentru legalitate/Contrasemneaza
Viceprimar cu atributii de primar	Secretar General U.A.T. Lumina
Ionescu Alexandru	Bratianu Viorel Florin

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

NR:

Referat de aprobare HR.17-336/22.07.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin negociere directe a pretului de pornire la negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 9530 mp aflat in proprietate privata a comunei Lumina, Parcela A314/2/6-Lot 2, jud. Constanta

Avand in vedere cererea doamnei Popescu Nicoleta Luminita, in calitate de administrator al Club Orizont, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 9530 mp situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in concesiune , in baza contractului de concesiune , nr 3766/16.02.2024 am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:
Terenul in suprafata de 9530 mp, Parcela A314/2/6- Lot 2, Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune
Totodata este necesar punerea in legalitate a petentei printr-o alta forma prevazuta de lege. In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

Pe de alta parte, in ceea ce priveste oportunitatea vanzarii acestui teren, acesta este justificata de nevoia permanenta de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finantare pentru investitii de asfaltare, extinderi iluminat, retele de alimentare cu apa si canalizare, iluminat public, renovari, reabilitari, reparatii cladiri institutii publice etc. intrucat este o comuna in continua dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea
utilitatilor. In acest sens redam mai jos textele de lege potrivit carora este in interesul comunitatii locale aducerea de venituri din vanzarea bunurilor imobile din proprietatea privata a comunei, avand in vedere faptul ca acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local si sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

, Art. 2
51.secţiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepţia bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile şi cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel naţional, regional, judeţean, zonal sau local, după caz. Veniturile şi cheltuielile secţiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) şi (5); (4)Veniturile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

a)vărsăminte din secţiunea de funcţionare; b)sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe şi sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.
locuinţe;
c)subvenţii pentru cheltuieli de capital;
d)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanţarea cheltuielilor de capital;
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilorefectuate şi prefinanţări.
(5)Cheltuielile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:
a)cheltuieli de capital;
b)proiecte cu finanţare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;
c)transferuri pentru cheltuieli de capital;
d)alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.
e)rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanţare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.
Art. 5: Veniturile şi cheltuielile bugetelor locale
(1)Veniturile bugetare locale se constituie din:
a)venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuţii, alte vărsăminte, alte venituri şi cote defalcate din impozitul pe venit;
b)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
c)subvenţii primite de la bugetul de stat şi de la alte bugete;
d)donaţii şi sponsorizari
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilor efectuate şi prefinanţări.
(2)Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea şi inventarierea materiei impozabile şi a bazei de impozitare în funcţie de care se calculează impozitele şi taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate şi a veniturilor obţinute din acestea, precum şi pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donaţiile şi sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri şi cheltuieli numai după încasarea lor.
(3)Fundamentarea, dimensionarea şi repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinaţii, respectiv pe acţiuni, activităţi, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanţă cu atribuţiile ce revin autorităţilor administraţiei publice locale, cu prioritătile stabilite de acestea, în vederea funcţionării lor şi în interesul colectivităţilor locale respective.
(4)Fundamentarea şi aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilităţile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.
Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparţinând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condiţiile legii, a unor bunuri aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale şi se cuprind în secţiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor.''

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

Luind in considerare cererea petentelor dar si necesitatea si oportunitateavanzarii terenului in suprafata de 9530 mp descris mai sus precum si prevederile art. 129 alin (2) lit.,, c,, si art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a initiat prezentul proiect de hotarare, pe care va rog sa-l aprobati in forma prezentata

Initiator

Viceprimar cu atributii de primar

Ionescu Alexandru

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport
La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin negociere directa si a pretului de pornire a unui imobil – teren in suprafata de 9530 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, Parcela A314/2/6-Lot 2, com. Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui teren din proprietatea privata a comunei Lumina in suprafata de 9530 mp. situat in Parcela A314/2/6-Lot 2, comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.
Terenul in suprafata de 9530 mp, nr. , situat in Parcela A314/2/6-Lot 2 comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune , in baza contractului nr . 3766/16.02.2024 de catre Club Orizont
Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina.
Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului in virtutea competentelor de verificarea legalitatii actelor administrative ale autoritatilor locale, asa cum au fost prezentate in cuprinsul adresei nr. 16366/25.06.2021, referitoare la interpretarea art. 364 din Codul Administrativ. Potrivit art. 129 alin (1), (2) lit.,, c,, , alin. (6) lit. ,,b,, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, proiectul de hotarare este de competenta consiliului local.

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Iulia – Madalina Bucur

CLUB ORIZONT SRL

STR. FALEZA 28, EFORIE SUD, J13/1355/2003, RO 15379590

COMUNA LUMINA
Constanța
INTRARE / IEȘIRE Nr. 11733
Zi 21 Luna 05 An 2024

CATRE: **PRIMARIA LUMINA**

IN ATENTIA: **DLUI. PRIMAR**

Subsemnata Popescu Nicoleta Luminita, cu domiciliul în Eforie Sud, str. I. C. Bratianu, nr. 13, în calitate de administrator al Eco Dep Des SRL, concesionara al terenului în suprafață de **9.530 mp situat în** comuna Lumina **PARCELA A314/2/6-Lot 2,** conform contractului de concesiune nr. 3766 din data 16.02.2024 și a HCL Lumina nr. 229/17.10.2023, vă rog să-mi **aprobați cumpararea terenului** menționat.

Anexez prezentei cereri următoarele documente:

1. Contract de concesiune
2. Autorizația de construire pe terenul concesionat
4. Cadastrul terenului concesionat
6. Carte de identitate /certificat de înregistrare

Vă mulțumesc anticipat,

CLUB ORIZONT SRL
Administrator
Popescu Nicoleta Luminita

Catre Primaria Comunei Lumina

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I.PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetul Constanta, reprezentata legal prin primar- CHIRU DUMITRU , cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807, cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent,

şi

SC CLUB ORIZONT SRL cu sediul in Str. Faleza, nr. 28, Localitatea Eforie Sud, Judetul Constanta, CUI: RO 15379590, inregistrata la Of Reg Comertului sub nr J13/1355/2003,avand cond nr.RO14 BTRLRONCRT0350496101, reprezentata de Popescu Nicoleta Luminita- administrator , in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr.229/17.10.2023 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina, si a Raportului Procedurii nr. 1445/19.01.2024 s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de 9530 mp situat in Parcela A314/2/6, lot 2, Lumina FN, Judetul Constanta, avand nr. cadastral 106083, CF 106083– **in scopul edificarii de spatii depozitare /prestari servicii, activitati comerciale** ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

(2) Obiectivele concedentului :

a) Concesionarul are are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.

b)Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia spatii depozitare /prestari servicii, activitati comerciale in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept
c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala concesionarul va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmand a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1)Durata concesiunii este de 20 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1)Redeventa este de 3400 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren, ce se va indexa anual , conform legislatiei in vigoare , fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

Art. 4(1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau in numerar la casieria concedentului.

(2) Plata redeventei datorate va face prin Ordin de plata in contul proprietarului (Comuna Lumina) RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta sau la casieria Primariei Lumina, in baza facturilor emise trimestrial, in prima luna a fiecarui trimestru, respectiv: ianuarie, aprilie, iulie, octombrie, plata putand fi efectuata oricand pe parcursul trimestrului, termenul scadent fiind ultima zi

lucratoare din ultima luna a fiecarui trimestru, respectiv martie, iunie, septembrie, decembrie.

(4) Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art. 3, concesionarul va suporta obligatii de plata accesorii, penalitati de 0.10 lei/zi de intarziere, calculate conform legislatiei in vigoare, incepand din prima zi care urmeaza aceleia cand suma devine exigibila.

(5)Pact comisoriu: Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 6 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanţă şi titlu executoriu.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(2) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului , in scris , cu min 3 zile inainte de data stabilita pentru vizitare.

(3) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(7) In cazul in care modificarea unilaterala a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(8) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art.6

(1)Concesionarul va obtine documentatiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale. Concesionarul are obligatia obtinerii autorizatiei de construire in termen de cel mult 12 luni de la incheierea contractului de concesiune, sub sanctiunea rezilierii contractului, de plin drept, si fara interventia instantelor de judecata.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării şi întreţinerii parcării ce va fi construita pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate şi permanenţă a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze şi să exploateze obiectul concesiunii cu diligenţă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, asa cum a fost stabilit la art.1

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligaţia sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acţiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.

(6) Concesionarul are obligaţia să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.

(8) Concesionarul are obligatia intretinerii bunului concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere, curatenie, deszapezire etc).

(9) Concesionarul are obligatia de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(10) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi

conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 5 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(11) Concesionarul va respecta condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.

(12) Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzator pentru defectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.

(13) Concesionarul are obligaţia de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, terenul in mod gratuit si liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.

(15) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate; la recepţia lucrărilor vor fi invitati şi reprezentanţi ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);

(16) Concesionarul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(17) Concesionarul are obligaţia de a lua toate măsurile în vederea semnalizării atunci când intervin perturbaţii generate de execuţia unor lucrări de întreţinere, exploatare sau de alte cauze de forţa majora.

(18) Concesionarul are obligatia de a executa lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Autorizatia de construire va fi obtinuta in termen de cel mult 12 luni de la incheierea contractului, sub sanctiunea rezilierii contractului, fara punere in intarziere si fara interventia instantelor de judecata. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.

(19) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata,concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent, respectiv edificarea unei constructii cu destinatia spatii comerciale/hale industriale/sedii firme.

(20) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(21) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
(22) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :

a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;

b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(23) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.
(24) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.
(25) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.
(26) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.
(27) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.
(28) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

(1) la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

(2) in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterala de catre concedent ;

(3) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, astfel :

a) in situatia in care constructia nu este inceputa - cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea

aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

b) in situatia in care constructia este inceputa – se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiunea imobiliara artificiala, caz in care consiliul local va decide la momentul respectiv daca va solicita instantei inscrierea dreptului de proprietate asupra constructiei in cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instantei obligarea concesionarului la cumpararea imobilului concesionat in conditiile art. 581 lit. b) Cod civil.

(4) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar ;

(5) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri ;

CAPITOLUL IX.RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpara imobilului concesionat, la valoarea stabilita printr-un nou raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii, situatie in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumpararii acestuia, si nici decum pretul de la data incheierii prezentului contract ;

b) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive ;

c) In cazul incetarii contractului in situatiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 si pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;

d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului ;

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reintra in patrimoniul concedentului

b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum si constructiile edificate pe terenul concesionat. In cazul prevazut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, constructiile edificate intra sub incidenta acestor dispozitii.

CAPITOLUL XI.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art. 11.1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culta.

ART. 11.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(2) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV.ALTE CLAUZE

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa.

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile

contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV.DEFINITII

Art. 14 – 1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE

Art. 15.1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

Art. 15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in patru exemplare originale, dinrre care doua exemplare pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent , astazi 16.02.2024, la sediul unitatii administrativ teritoriale comuna Lumina, judetul Constanta.

CONCEDENT
UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU

CONCESIONAR
SC CLUB ORIZONT SRL
Administrator
POPESCU NICOLETA LUMINITA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 21575 din 06.10 2024.

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 154 din 06.10 2024

Ca urmare a cererii adresate de **POPESCU NICOLETA LUMINITA CNP 2 6 5 0 5 2 0 1 3 1 2 6 2 în calitate de reprezentant al SC CLUB ORIZONT SRL CUI RO 15379590** cu domiciliul / sediul în judeţul CONSTANTA municipiu /oras /comuna EFORIE SUD satul ..... sectorul ..... cod poştal ..... strada IC BRATIANU nr. 13 bl., sc., et., ap bl... sc.et..... ap.... telefon/fax..... e-mail..... înregistrată la nr . **21576 din 24.09.2024.**

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE PLATFORMA B. A. AMPLASARE CONTAINER SI IMPREJMUIRE TEREN – ETAPA I

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul CONSTANTA
municipiul / oraşul comuna LUMINA satul ..... cod poştal
strada PARCELA A314/2/6-LOT 2 nr. sc. et. ..... ap
Cartea funciară 106083
Fişa bunului imobil .....
sau nr. cadastral 106083

- lucrari în valoare de 5000 lei +10000 lei - imprejmuire

- în baza documentatiei tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E) respectiv desfiintarea constructiilor (D.T.A.D.) nr. fost elaborată de SC ART COLOSSEUM SRL cu sediul în judeţul CONSTANTA municipiul/oraşul/comuna CONSTANTA sectorul /satul cod poştal strada nr. bl. sc. et. ap. respectiv de MARIUS SOCARICI arhitect /conductor arhitect cu drept de semnatura, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. 2094, în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat în evidenţa Filialei teritoriale DOBROGEA a Ordinului Arhitecţilor din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F 17) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei,

2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F 18) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;

3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F 19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;

4. să păstreze pe şantier- în perfectă stare- autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să asteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;

6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale;

7. să transporte la .....materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;

8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de.....zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";

11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înainte de termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;

15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor)

C. Durata de execuţie a lucrărilor este de ...24... **luni**/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizaţiei este de ...12... **luni**/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

PRIMAR,

Chiru Dumitru

SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit,

Arcau Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de.....lei a fost achitată conform chitanţei nr.....din
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de.....însoţită de ...1
exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE
de la data de.....până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, o altă autorizaţie de construire/desfiinţare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilităţii:.....
Achitat taxa de:.....lei, conform chitanţei nr.....din .....
Transmis solicitantului la data de .....direct / prin poştă

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Cod verificare
100164942856

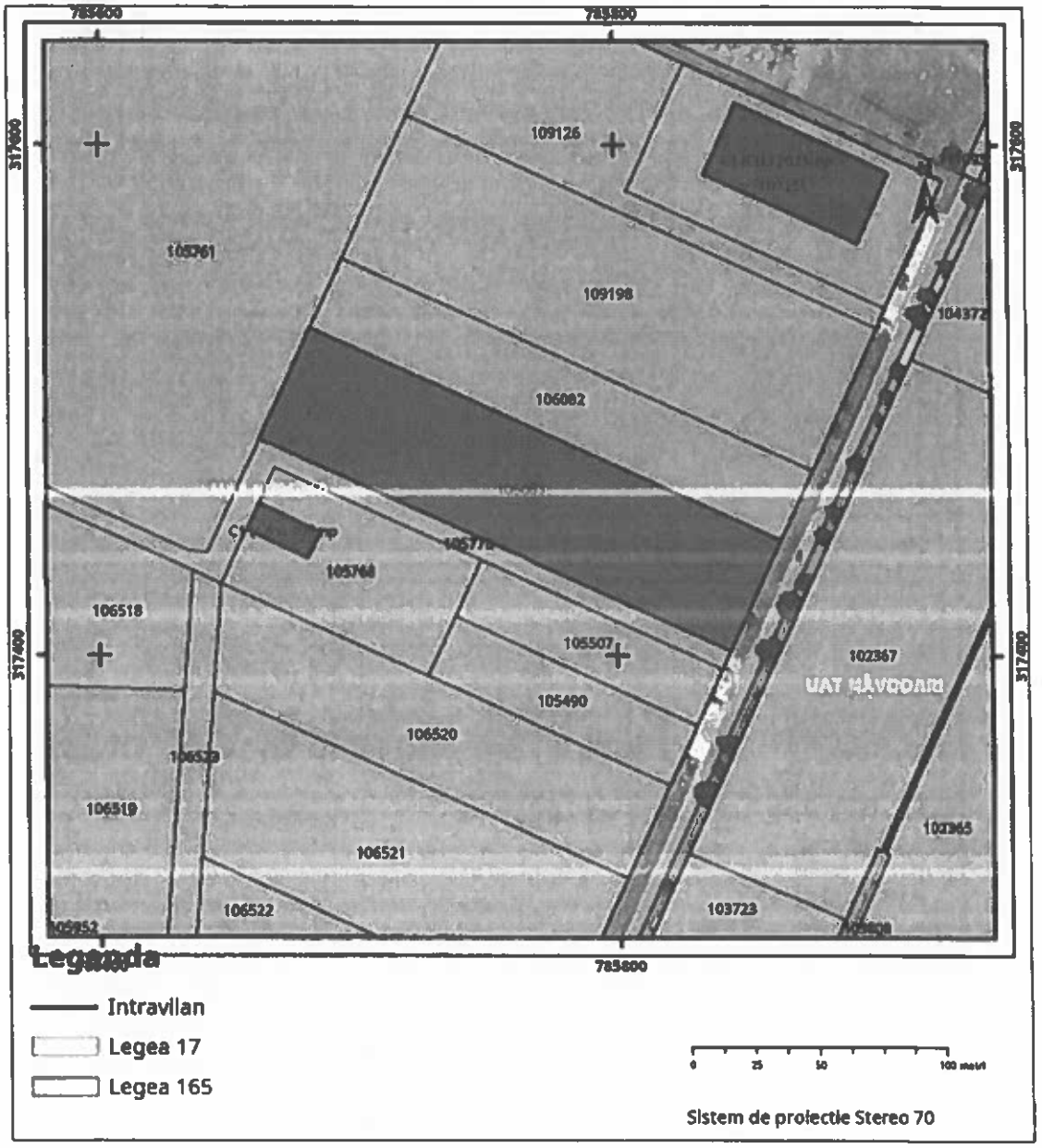
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 106083, UAT Lumina / CONSTANTA, Loc. Lumina

Nr.cerere	48953
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024

Teren: 9.530 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 9530mp

Plan detaliu



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL CONSTANȚA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: CLUB ORIZONT S.R.L.

Sediul social: EFORIE SUD, STR. SUTEZA, NR. 28, JUDEȚUL CONSTANȚA

Activitatea principală: Hoteluri și alte facilități de cazare similare - 5510

Cod Unic de Înregistrare: 15379590 din data de: 18.04.2003

Nr. de ordine în registrul comerțului: J13/1355/16.04.2003
Data eliberării: 23 IAN. 2008

Corina ȚAPU

DIRECTOR

Seria B Nr. 1192323

Tipărit la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD

SERIA KZ NR 661925

CNP 2650520131262

P667R

Nume/Nom/Last name
POPESCU

Prenume/Prenom/First name
NICOLETA-LUMINITA

Cetățenie/Nationalité/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
F

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.CT Com.Băneasa

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CT Loc.Eforie Sud (Ors.Eforie)
Str.Ion C. Brătianu nr.13

255 CT

Emisă de/Délivrée par/Issued by
SPCLEP Eforie

Valabilitate/Validité/Validity
13.07.20-20.05.2080

IDROUPOPESCU<<NICOLETA<LUMINITA<<<<<

KZ661925<4ROU6505208F8005207213126 23

APROB ADMITEREA
INVESTITOR
CLUB ORIZONT SRL

ANEXA 2
(la regulament)

PROCES – VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 14372 **din** 19.06.2025

privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: "CONSTRUIRE PLATFORMĂ B.A. AMPLASARE CONTAINER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN – ETAPA 1", lucrari executate de către NIK OPTIM CONSTRUCT SRL.

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:
- adresa administrativa: **Parcela A314/2/6 lot 2, loc. Lumina, jud. Constanta**
- numar cadastral / numar topografic: **106083**
- numar carte funciara: **106083**

2. Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de Construire nr. **154/07.10.2024**, eliberata de **Primaria Comunei Lumina**, cu valabilitate 12 luni.

3. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea de la data pana la data fiind formata din:

Presedinte: (nume/prenume): POPESCU NICOLETA LUMINIȚA

Membri: (nume si prenume, autoritatea publica care i-a desemnat)

- ANCĂU GEORGIANA delegat Primăria Lumina

- MICU BLĂNARU VALENTINA delegat Primăria Lumina

- TURCU SILVIU membru specialist

4. Au mai fost prezenti la receptie: (nume si prenume, calitatea, semnatura)
Proiectant arh. Șocarici Marius-Claudiu

Executant Agapie Nicolae – Nik Optim Construct SRL

5. Secretariatul a fost asigurat de
Ing. Enciu Doru – diriginte de santier autorizat in domeniul/domeniile 2.3; 8.2 autorizatie nr. 00026965, 00029186.

6. Constatarile comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:
6.1. Capacitati fizice realizate **Platformă Sc=110.10mp, Gard L=295.27ml.**
6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptive la trminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si altor teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista din Anexa nr. 1 la prezentul Proces-verbal; / **NU ESTE CAZUL**
6.3. Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incendiu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor cuprinse in lista Anexa nr. 2 la prezentul Proces-verbal. / **NU ESTE CAZUL**
6.4. Lucrarile cuprinse in lista din Anexa nr. 3 la prezentul Proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau a mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele. / **NU ESTE CAZUL**
6.5. Valoarea totala a lucrarilor executate este de **140064,16lei.**

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente care a emis autorizatia de construire/desfintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii – I.S.C., al directiei judetene pentru cultura / Directiei pentru Cultura sau al inspectoratelor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei, etc.):**NU ESTE CAZUL.**

7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:

X - admiterea receptiei la terminarea lucrarilor

- respingerea receptiei la terminarea lucrarilor

8. Comisia de receptie motiveaza decizia luata prin:
RESPECTĂ PROIECTUL AUTORIZAT

9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri:
URMĂRIREA ÎN TIMP A CONSTRUCȚIEI

10. Prezentul proces-verbal , continand 2 file si 0 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost incheiat astazi in 4 (patru) exemplare.

11. Alte mentiuni: NU ESTE CAZUL

Comisia de receptie:

Presedinte: Semnatura:

POPESCU NICOLETA LUMINIȚA

Membri:

- ANCĂU GEORGIANA delegat Primăria Lumina

- MICU BLĂNARU VALENTINA delegat Primăria Lumina

- TURCU SILVIU membru specialist

Alti participanti-invitați:

Proiectant arh. Șocarici Marius-Claudiu

Executant Agapie Nicolae – Nik Optim Construct SRL

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
2094
Marius Claudiu
ȘOCARICI

SOCIETATEA COMERCIALĂ NIK OPTIM CONSTRUCT SRL ROMÂNIA

ROMÂNIA – M.D.R.T. - I.S.C.
ENCIU DORU
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00026965
DOMENII SUBDOMENII:
2.3 / 5.2

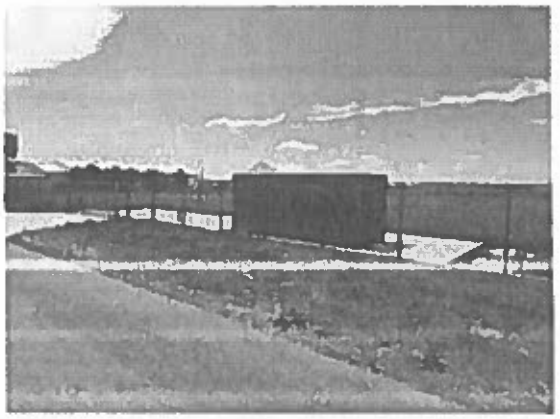
PFA dr.ing.Victor LAIBER
- Evaluator autorizat EI,EPI -
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 4306/18.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 9530 mp

Proprietar	**Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune**
Adresa proprietăţii	**• Lumina, parcela A314/2/6 lot 2**



VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**157.245 EUR/ 797.798 RON** (echiv.16.50 EUR/mp)

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

Data elaborarii: iulie 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre **UAT LUMINA**, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a unui teren intravilan de 9530 mp din comuna Lumina, parcela A314/2/6 lot 2 , proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune .

Prin acest Raport se evalueaza **Valoarea de piata**

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0736 RON/EUR, valabil pentru ziua de 18.07.2025.

Scopul evaluarii este o **tranzactie de vanzare-cumparare**.

Destinatarul Raportului de evaluare este **UAT Lumina**.

Evaluarea s-a facut in conditiile respectarii urmatoarelor acte legislative si normative:

Ordonanta Guvernului nr.24/2011
Legea nr.99/2013
Legea nr. 149/2013
Legea nr. 221/2013
Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2022	SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Documentare si conformare SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri de valori SEV 105 - Abordari si metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă reprezinta preţul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, preţ care reflectă interesele acelor părţi.

S-au utilizat urmatoarele abordari:

- **Abordarea prin Piata**
  - **Metoda comparatiei directe**
- **Abordarea prin venit**
  - **Capitalizarea veniturilor nete din inchiriere**

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii prezentate la sfarsitul raportului, Evaluatorul opteaza in final pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, cu ajustarile necesare in acest caz specific, respectiv Valoarea echitabila

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA ECHITABILA A TERENULUI	**157.245 EUR/ 797.798 RON** ***(echiv.16.50 EUR/mp)***

LAIBER VICTOR
Legitimatie nr. 23590
Valabil 2023

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	UAT LUMINA
Beneficiar	UAT LUMINA
Destinatar	UAT LUMINA
Scopul evaluarii	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 9530 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, parcela A314/2/6 lot 2
Zona de amplasament	zona nerezidentiala, periferica Est
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie platforma betonata si container; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de 48 x 200 m cu d=48 m la sosea asfaltata, DC 86, fara utilitati, apa si curentul in zona
Proprietar	UAT LUMINA, domeniul privat, in concesiunea CLUB ORIZONT SRL din Eforie Sud
Acte de proprietate	Pozitie cad si CF: 106083 Contractele de concesiune 3766/16.02.2024 Extras de Carte Funciara nr.84305/7.04.2025 Extras Plan cadastral Autorizatia de construire 154/7.10.2024 Proces verbal de receptie finala nr.14372/18.06.2025
Data inspectiei	18.07.2025
Data de referinta a evaluarii	18.07.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0736
Valoarea estimata a terenului	**157.245 EUR/ 797.798 RON (echiv.16,50 EUR/mp)**
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila

CUPRINS

Certificarea evaluatorului.

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de Clientul si destinatarul lucrarii si certific, de buna credinta si in cunostinta de cauza, ca:

- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui Raport; nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.
- Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400.Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber .....

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de peste 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	
Clientul raportului	S.C.AQUAPHOR PURITY SRL ~~Primaria comunei LUMINA~~
Utilizatorul raportului	S.C.AQUAPHOR PURITY SRL ~~Primaria comunei LUMINA~~
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Dreptul deplin de proprietate asupra imobilului mentionat ~~Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiune~~
Scopul evaluarii	Tranzactie de vanzare-cumparare
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren intravilan de 9530 mp
Adresa proprietatii	Loc.Lumina, parcela A314/2/6 lot 2
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a **Valorii de piata**, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2022), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(Sev 104 art.50.1-50.3) In SEV 104 art.50.4 chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (..) pentru transferul permanent al activului închiriat" adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: • Cadastru • Carte Funciara Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- Inspectia proprietatii
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimata in raportul de fata
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama
- Analiza informatiilor culese si interpretarea rezultatelor
- Aplicarea metodei/ metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si
- fundamentarea opiniei evaluatorului asupra valorii

Natura si sursa informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 6000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 24 ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, dar si pentru reevaluarea periodica a imobilizarilor corporale de tip cladiri/ constructii in vederea impozitarii.

De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile publicitare ale tuturor firmelor de intermedieri imobiliare din zona si de pe site-urile internet.

Alte surse de informare le-au constituit discutiile telefonice si chiar vizionari ale proprietatilor comparabile ale unor vanzatori directi.

Ipoteze si ipoteze speciale

Elaborarea raportului de evaluare s-a facut in cadrul standardelor specifice de evaluare si in ipotezele si conditiile limitative de mai jos:

- Informatiile furnizate de terti sunt considerate a fi veridice, dar nu se garanteaza integral exactitatea lor;
- Nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii care sa altereze valoarea proprietatii;
- Nu s-a observat existenta unor materiale periculoase in limitele proprietatii; el nu este calificat sa detecteze astfel de materiale si recomanda, daca beneficiarul lucrarii o doreste, efectuarea unor investigatii secundare de specialitate;
- Proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile de zonare si utilizare in vigoare, exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- Proprietatea este inscrisa in Registrul cadastral si de asemenea, este inscrisa in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize

stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- Nici una din partile raportului(in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
- Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizuiri, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este construibil.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator.Raportul de evaluare sau orice fel de referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.
Raportul de Evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus si numai pentru uzul destinatarului.
Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.
Concluziile acestui Raport se bazeaza pe informatii confidentiale ale Proprietarului care intretine proprietatea si care au fost considerate corecte si complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat in dispute create de acest Raport, cu exceptia cazului in care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intentii demonstrate. Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii.
Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitati fata de terte persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2022) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 102 Documentare si conformare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea aceastuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.
Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 - Raportare
- ✓ SEV 104 - Tipuri de valori
- ✓ SEV 105 - Abordari si metode de evaluare

- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii	In conformitate cu prevderile SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului, suplimentar fata de cerintele SEV 103 - Raportarea evaluarii, rapoartele pentru garantarea imprumuturilor vor include si un comentariu asupra factorilor care sunt relevanti pentru estimarea, de catre creditori, a performantelor garantiei pe perioada creditului propus. Nefiind vorba de o garantie potentiala, nu s-au evaluat riscurile.
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in 18.07.2025 de catre Evaluator
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0736 RON/EUR, valabil pentru ziua de 18.07.2025.
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877.După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu , iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Colun(oaia neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

Așezată în partea central- estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul Siutghiol, la sud-vest orașul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orașul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orașul Constanța, la 4 km vest de stațiunea balneo-climaterică Mamaia, la 7 km sud-est de aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu.

Comuna Lumina este așezata în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealiei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se ține cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debușează în Lacul Tașaul și atinge înălțimea de 35 m.

Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi și pante de peste 5%.

La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere.În partea de est a satului se află lacul Tașaul spre care există faleză de cca.10 m înălțime.

Satul Oituz este așezat pe un teren aproape plat, cu o ușoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc bălțiri în partea de sud.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podișul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Capidava-Ovidiu la sud.

Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâșie de tranzit între cele două mari suprafețe tipice: Dobrogea continentală și Marea Neagră.

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Negră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia- Poarta Albă.

Comuna Lumina se întinde pe o suprafață totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii și 4200 ha extravilan.

Rețeaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălți și de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent pe fir care străbate fiecare din cele trei localități: Satul Lumina se învecinează cu șenalul Canalului Poarta Albă- Midia

La est de șenalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutghiol.Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu aport premanent de apă, având bazin de circa 1.600 ha; în zona de traversare a localității produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă)și inundații în partea de sud.

După ce depășește linia ferată, în porțiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru stația de epurare a fabricii de conserve.

Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu. Satul Sibioara este traversat pe direcţia vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Taşaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.
Vegetaţia zonală a comunei Lumina este pajiştea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetaţia ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanţiale, ca de exemplu deşelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetaţia ierboasă, aşa cum este astăzi, prezintă o serie de particularităţi locale.
Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării agriculturii şi extinderii mecanizării pe terenurile agricole.
Condiţiile climatice sunt influenţate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitaţii atmosferice în jur de 350 mm, cu vânturi locale, brize marine
Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat şi pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat şi cernoziomul levigat.
Infrastructura de utilităţi
Alimentarea cu apă a localităţii Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducţiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum şi o reţea de distribuţie 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlneşte în zona de lotizări situate în partea de vest a localităţii şi zona de est.
Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb. racordată la aducţiunea 300 mm azb. Cota 20 Ovidiu.
Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.
Comuna Lumina dispune de sistem centralizat de canalizare administrat de SC RAJA SA.
Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcţiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta Lumina şi apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.
Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic naţional de la staţia de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localităţii.
Construcţii, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafaţă de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curţi-construcţii.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul judeţean DJ 226 care face legătura cu oraşul Năvodari.Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localităţii se ramifică în direcţia Ovidiu - Constanţa.
În partea nordică, se află gara Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal.În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcţii de mers calea ferată Dorobanţu-Capul Midia.
Telecomunicaţiile
Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, iniţial cu două posturi de telefon, în 2005 numărul acestora crescând la 1030, ceea ce reprezintă un procent de aproximativ 32% din numărul familiilor din localitate. In momentul de fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local.
Resurse umane
Din datele oferite de Evidenta Populatiei, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populatie totala de 10603 locuitori.
În comuna Lumina există o şcoala generala (cu 3 sedii: Scoala Noua, Scoala Veche, Scoala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) şi trei grădiniţe.
Pe raza comunei isi desfasoara de asemenea activitatea si un liceu privat.
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina si 200 locuri căminul cultural Oituz.
Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistraţi 500 de cititori.
În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibioara, 1 Oituz), 1 biserică catolică şi o geamie.

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea UAT LUMINA, domeniul privat, in concesiunea CLUB ORIZONT SRL din Eforie Sud. Dreptul de proprietate rezulta din **ANEXELE B,C si D:**

- Pozitie cad si CF: 106083
- Contractele de concesiune 3766/16.02.2024
- Extras de Carte Funciara nr.84305/7.04.2025
- Extras Plan cadastral
- Autorizatia de construire 154/7.10.2024

- Proces verbal de receptie finala nr.14372/18.06.2025

Descrierea terenului

Teren de 48 x 200 m cu d=48m la sosea asfaltata, Drum communal DC86, fara utilitati, apa si curentul in zona, imprejmuit.

4. Analiza pietei
Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

Cererea de terenuri pentru constructii rezidentiale in aceasta zona de dezvoltare a municipiului este relativ mare. Cererea vine din partea unor Persoane fizice sau juridice din Lumina , jud.Constanta, dar exista si cereri din partea unor persoane din alte localitati.

Oferta din partea Proprietarilor pentru astfel de terenuri practic nu exista.

Echilibrul intre cerere si oferta de terenuri in general este deplasata spre cerere, oferta fiind tot mai redusa odata cu dezvoltarea comunei.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definite in Standardele de evaluare ANEVAR 2022(Glosar) astfel:
"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare"

Standardele internationale de Evaluare au gandit CMBU in ideea utilizarii in evaluarea valorii de investitie pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care doreste sa achizitioneze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivat fiind de un profit net si/ sau cresterea valorii proprietatii in urma investitiei. In Manualul ANEVAR "Evaluarea proprietatilor imobiliare - modul 3", cap.10 (2016) se mentioneaza insa, ca daca Cumparatorul potential sau Proprietarul doreste sa achizitioneze, resp. sa utilizeze o proprietate imobiliara proprie, motivatia lor principala o reprezinta beneficiile reflectate prin obtinerea satisfactiilor dorite, a prestigiului si intimitatii.

In cazul de fata, obiectul analizei il constituie un teren, construit si utilizat pentru a fi folosit in interes propriu pentru un activ nerezidential atipic, astfel ca fezabilitatea financiara si profitabilitatea nu au obiect.

Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii rezidentiale astfel ca, existand si o Autorizatie de construire valida acestea fost fizic posibile si este permis legal.

In conditiile estimarii valorilor de piata pentru tranzactii certe, pentru garantarea imprumutului, pentru asigurare sau pentru impozitare, CMBU este nerelevanta si ca atare nu are obiect.

Avand in vedere ca se evalueaza un teren construit intr-o zona de dezvoltare rezidentiala si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea erezidentiala este Cea Mai Buna Utilizare.

6. Evaluarea proprietatii

Abordarea evaluarii terenului prin piata

Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de principiile si conceptele de baza ale evaluarii prin piata:

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiile externe

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 4-5 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu

marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redate sub forma de tabel rezumat in **ANEXA E.**

In prezentul Raport s-a utilizat **Metoda Comparatiei Directe**, resp. **Tehnica combinata (cantitativa plus calitativa)** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor.Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020). Din Grila de comparatie din **ANEXA 1**, in care sunt redate si principalele caracteristici ale comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	**157.245 EUR/ 797.798 RON** **(echiv.16,50 EUR/mp)**

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in **ANEXA 1ª**.

Evaluarea terenului prin venit

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective (adica venituri banesti periodice plus valoarea de revanzare a proprietatii).

Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de conceptele de baza ale evaluarii prin venit, commune tuturor abordarilor:

- Anticipare
- Schimbare
- Cerere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiile externe

In prezentul raport se aplica Metoda capitalizarii venitului (capitalizare directa), in care un Venit Anual Net se imparte la o rata de venit (**Rata de capitalizare - r_c**) sau se inmulteste cu un **Multiplicator al venitului net - MVN** pentru a obtine o valoare prezenta.

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei piete imobiliare si folosirea ei este recomandata de standardele de evaluare. Ea are numeroase definitii, care rezulta fiecare din modul de deducere, de calcul, al ratei de capitalizare. De exemplu, in cazul societatilor comerciale, daca Rata de capitalizare se deduce din formula de acoperire a datoriei sau din rata de capitalizare medie pentru componentele credit si capital propriu, atunci ea este definita drept **"Costul capitalului propriu"**.

In Raportul de fata, unde se reevalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (c) se deduce din vanzarile comparabile si in acest caz este definita ca raport:

$$c = \frac{\text{Venit Net Operational (anual)}}{\text{Pret de vanzare}}$$

Desigur ca metoda este aplicabila:

* atunci cand pentru aceeasi proprietate exista atat date despre tranzactia proprietatii, cat si informatii despre chiriile practicate inainte de vanzare sau
* atunci cand proprietatile referitor la care se culeg date despre chirii si tranzactii sunt proprietati comparabile prin localizare, grad de ocupare a terenului, rata cheltuielilor, echilibrul pietii, etc.

O definire deosebit de pragmatica a Ratei de capitalizare pentru proprietati imobiliare, mai ales pentru terenuri, o identifica pe aceasta cu inversul anilor in care Cumparatorul doreste sa-si recupereze investitia.

In Baza de Date proprie, dar si din informatiile curente de pe internet, Evaluatorul dispune de o serie de oferte/ tranzactii de vanzare si de concesionare/ inchiriere a unor terenuri valabile in prezent.

Trebuie mentionat ca, desi piata imobiliara se afla in prezent intr-o perioada de usoara revenire din perioada de relativa recesiune imobiliara pe subpiata terenurilor rezidentiale preturile si chiriile cresc in continuare usor.

Pentru a fi si mai aproape de realitatea pietei, s-a observat intr-un numar mare de contracte de concesiune recente redevente de 100-200 RON/luna pentru terenuri in medie de 300-1000 mp si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 20-30 EUR/mp.

Din tabelul de mai jos rezulta o Rata de capitalizare, dedusa din piata de rotund 6 %.

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data: 18.07.2025 Curs: 5.0736

S [mp]	Element d	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie	min	100			
1000		max	200			
300	Superficie	min	0.3333			
1000		max	0.6667			
300	Superficie	min	0.0657			
1000		max	0.1314			
300	Pret vanza	min	20	7.8839	2.6280	
		max	30	7.8839	5.2560	
						5.9130

Din Contractul de concesiune incheiat de Primarie pentru acest teren rezulta o redeventa de 3400 RON/luna, echivalent la 0.0703 EUR/mpxluna. Tinand seama de aceasta, de rata de capitalizare amintita mai sus de rotund 6%, de gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului , pentru Valoarea de piata calculata din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la : **ANEXA 2**

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/ CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN CONCESIONARE	**133.992 EUR/ 679.821 RON** (14,06 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei analiza a fost acela de de a asigura precizia datelor, informatiile utilizate, consecventei in abordare si a rationamentului care a condus in mod logic la rezultatul final.

Principalele criterii de analiza au fost:

- ✓ Adecvarea informatiilor si a abordarilor
- ✓ Precizia informatiilor si
- ✓ Cantitatea informatiilor analizate

In ceea ce priveste **adecvarea** abordarilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietatii, cu viabilitatea acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construit **abordarea prin piata este recomandata de standarde ca fiind cea mai adecvata.** Dintre metodele alternative de evaluare a terenurilor - extractia, alocarea si tehnicile de capitalizare ale veniturilor - abordarea prin venit ni s-a parut cea mai adecvata in acest caz, avand in vedere ca motivul acordarii terenului in folosinta a fost edificarea unei constructii comerciale pe el.

In ceea ce priveste **precizia** informatiilor utilizate, se observa ca:

- ✓ Numarul de Comparabile a fost suficient de mare
- ✓ Numarul ajustarilor si valoarea lor a fost acceptabila

Asadar, in ceea ce priveste precizia informatiilor **abordarea prin piata poate fi considerata suficient de precisa, cu mentiunea ca se lucreaza in ipoteza abaterii de la standardele referitoare la Valoarea de piata, fiind obligati sa optam pentru o Valoare echitabila, cf. definirii ei in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.**

In ceea ce priveste **cantitatea informatiilor** se considera suficiente comparabile pe piata imobiliara.

Din numarul suficent de oferte disponibile, dar si de informatii despre tranzactii similare cu credite bancare (pe care le cunosc, in calitate de evaluator bancar), s-au selectat acele comparabile pentru teren, care au putut fi cel mai bine verificate si care au corespuns cel mai bine din punctul de vedere al celorlate criterii de analiza: adecvarea si precizia.

Mai putin argumentabile au fost datele utilizate in cazul abordarii prin venit.

Asadar, si in ceea ce priveste cantitatea informatiilor **abordarea prin piata poate fi considerata a fi corecta, in ipoteza expusa la aliniatul anterior.**

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii prezentate la sfarsitul raportului, Evaluatorul opteaza in final pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, cu ajustarile necesare in acest caz specific, respectiv Valoarea echitabila

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**157.245 EUR/ 797.798 RON (echiv.16,50 EUR/mp)**

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.