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, 0241251

PROIECT DE HOTARARE nr. 19457/19.08.2025.

privind aprobarea raportului de evaluare nr .4315/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 893 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mare , nr.5bis , 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,coroborat cu , 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.

HOTĂRAŞTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare **nr.4315/15.08.2025,** (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 vanzare al terenului in suprafata de 893 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Mare,nr.5 bis, com. Lumina, Jud. Constanta , este de **88161** lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se va notifica proprietarul constructiei , domnul Goga Enache, casatorit cu Goga Nicoleta , in teremen de 15 zile de la data emiterii actului administrativ aprobat de Consiliul Local Lumina .

Art.4 In situatia acceptarii cumpararii terenului de catre proprietarii constructiei prin act administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina , se va aproba vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 893 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Mare , nr.5 bis , com. Lumina, Jud. Constanta

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

Art. 6 Incepand cu data prezentei hotarari, orice alta hotarare privind acelasi obiect isi inceteaza aplicabilitatea.

Initiator — **Secretar General U.A.T. Lumina**

Viceprimar cu atributii de primar — **Bratianu Viorel Florin**

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, 0241251

Referat de aprobare NR. 19459/19.08.2025.

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr. 4315/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 893 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mare, nr.893 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere cererea domnului Goga Enache , nr. 19070/12.08.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 893 mp situat in str.Mare, nr.5 bis comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in folosinta , ca urmare a cumpararii constructiei conform contractului de vanzare - cumparare am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:
Terenul in suprafata de 893 mp, str. Mare nr. 5 bis , com. Lumina , jud. Constanta este detinut in folosinta in baza contractului de vanzare – cumparare asupra constructiei edificata pe terenul mai sus mentionat
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.''

Luind in considerare cererea petentului dar si necesitatea si oportunitateavanzarii terenului in suprafata de 893 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
Alexandru IONESCU

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, 0241251

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

NR. 19461/19.08.2025

Raport

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr.4315/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 893 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mare , nr.5 bis , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4315/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 839 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mare , nr.5 bis , com. Lumina, Jud. Constanta,**avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.
Terenul in suprafata de 893 mp, situat in str.Mare nr.5 bis, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta conform contractului de vanzare – cumparare 1203/23.07.2024
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

Nedelcu Lavinia Iuliana

PRIMĂRIA LUMINA
JUDEȚUL CONSTANȚA
INTRARE/IEȘIRE Nr. 19070
Ziua 12 luna 08 anul 2025

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL LUMINA

SUBSEMNATUL GOGA EMACHE - CU DOMICILIUL ÎN MUN. CONSTANȚA, STR. TITUS CERCĂȚU NR. 1A, JUD. CONSTANȚA, IDENTIFICAT CU CNP: 1840622360052, VĂ ROG SĂ APROBAȚI CEREREA PENTRU CUMPĂRAREA TERENULUI SITUAT ÎN STR. MARE, NR. 5 BIS, LOC. LUMINA, JUD. CONSTANȚA, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 893 M² PE CARE ÎL DEȚIN ÎN POSESIE, CA URMARE A CUMPĂRĂRII CONSTRUCȚIEI EDIFICATE PE ACEASTA.

DATA:
12.08.2025

SEMNĂTURA:

TEL CONTACT: 0768.83.22.94
(GOGA EMACHE)

ROMÂNIA • SĂCĂLEANU ALEXANDRU • NOTAR PUBLIC • NĂVODARI

DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE- CUMPARARE

1. Subsemnatii, **ANDREI ALIN,** având CNP 1690430131214, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanţa si **ANDREI SIMONA,** având CNP 2680124135068, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanţa, **soti,** în calitate de **vanzatori,** declaram ca **vindem numitului GOGA ENACHE,** având CNP 1840622360052, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Titus Gergau, nr. 1A, Jud. Constanta casatorit cu **GOGA NICOLETA,** avand CNP 2860803134224, in calitate de **cumparator, CONSTRUCTIA C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, situata in Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 31 mp – din masuratori, avand nr. cadastral 108807-C1 si înscrisa în CF nr. 108807/Lumina.**----------

Noi, vanzatorii Andrei Alin si **Andrei Simona, soti, declaram ca odata cu dreptul de proprietate asupra constructiei C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, transmitem cumpărătorului si dreptul de concesiune asupra terenului intravilan in suprafata de 893 mp - din masuratori, avand nr. cadastral 108807 si înscris în CF nr. 108807/Lumina, în temeiul Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, urmand a se intabula acest drept in Cartea Funciara nr. 108807/Lumina.**----------

Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, este amplasata pe TERENUL INTRAVILAN, categoria de folosinta Curti Constructii (Cc), în suprafata de 893 mp - din masuratori, situat in Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, proprietatea Comunei Lumina, avand nr. cadastral 108807 si înscris în CF nr. 108807/Lumina, conform Incheierii nr. **303/04.01.2022**, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.----------

Odata cu proprietatea Constructiei C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, transmitem cumparatorului, drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara ridicarii constructiei C1- Cladire birouri parter - (Proiectul de arhitectura, Autorizatia de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina, Procesul verbal de receptie partiala nr. 9161/16.04.2024 si Certificatul de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta) **si avizele legale** (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc), **urmand ca la finalizarea constructiei C1 - Cladire birouri parter sa se obtina Procesul verbal de receptie finala de catre cumparatori care vor deveni deplini proprietari asupra constructiei.**----------

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, soti declaram ca am edificat Constructiile C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina pentru construire imobil parter birouri executata in procent de 65% conform Procesului verbal de Receptie partial nr. 9161/16.04.2024 si Certificatului de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta. ----------

Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, a fost inscrisa in **Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807** conform **Incheierii nr. 125750/20.05.2024**, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.----------

Terenul a fost dat in concesiune subsemnatului Andrei Alin in timpul casatoriei cu Andrei Simona, fiind bun comun, prin Contractul de Concesiune nr. 10355/23.05.2023 incheiat cu Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Lumina, fiind inscris dreptul de concesiune, în Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807 conform Încheierii nr. 125750/20.05.2024, eliberata de BCPI, OCPI Constanta. ----------

Imobilul are următoarele vecinătăti: **la nord** – IE: 107144 – prop. Strada Mare, nr. 5B, Lot 6, **la sud** – Popescu Iuliana – Str. Mare, nr. 5, **la est** – Str. Mare – IE: 106133 si **la vest** – IE: 106727 – prop. Narciselor, nr. 10, Lot 1, conform Plan de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta.----------

In prezent imobilul are adresa Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, conform Adeverintei/Nomenclator Stradal nr. 10929/08.05.2024, eliberata de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta. ----------

Preţul vanzării convenit de parti este in suma de 35.000 Lei (treizecisicinci miilei) pe care noi vanzatorii, Andrei Alin si Andrei Simona, soti, declaram ca l-am incasat integral in numerar, astazi data semnarii si autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare.----------

Constructia ce se instraineaza, nu face obiectul unui litigiu, nu este grevata de sarcini, nu este sechestrata sau ipotecata nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, nu constituie aport in natura la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu este inregistrata ca sediu social sau punct de lucru pentru nici o persoana juridica (societate comerciala, asociatie, fundatie etc) sau persoana fizica autorizata, nu este scoasa din circuitul civil prin intermediul vreunui act normativ de trecere a obiectelor in proprietatea statului si nu constituie obiectul vreunei urmariri, ramanand in mod continuu in stapanirea noastra.----------

Noi, vanzatorii, garantam pe cumparator, contra evicţiunii şi a viciilor constructiei conform prevederilor art.1695 şi 1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărător, obligaţia de verificare a stării în care se află constructia la momentul predării pentru a descoperii viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligaţia să le remediem de indată, precum şi eventualele vicii ascunse.----------

Taxele si impozitele catre stat sunt achitate la zi, iar cele privind autentificarea actului sunt suportate de cumparator, care intra in proprietatea de drept si de fapt a Constructiei C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, din momentul autentificarii actului.----------

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, soti declaram ca i-am adus la cunostinta cumparatorului, Goga Enache casatorit cu Goga Nicoleta, ca imobilul nu este racordat la utilitati (energie electrica, apa, canalizare si gaze);----------

Vanzarea se face pe baza Certificatelor Fiscale nr. 2978/11.07.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina/Consiliul Local, Jud. Constanta a Extrasului de Carte Funciara nr. 196915/17.07.2024 eliberat de BCPI, OCPI Constanta si a Planului de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta.----------

2. Eu, cumparatorul GOGA ENACHE casatorit cu GOGA NICOLETA, declar ca am cumparat de la numitii, ANDREI ALIN si ANDREI SIMONA, soti, vanzatorii de mai sus, CONSTRUCTIA C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, situata in Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 31 mp – din masuratori, avand nr. cadastral 108807-C1 si înscrisa în CF nr. 108807/Lumina, pentru care am stabilit de comun acord pretul de 35.000 Lei (treizecisicinci miilei) pe care l-am achitat integral in numerar, astazi data semnarii si autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare. ----------

Odata cu proprietatea constructiei C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, preiau drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara ridicarii constructiei C1 - Cladire birouri parter (Proiectul de arhitectura, Autorizatia de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina, Procesul verbal de receptie partiala nr. 9161/16.04.2024 si Certificatul de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta) **si avizele legale** (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc), **urmand ca la finalizarea constructiei C1 - Cladire birouri parter sa obtin Procesul verbal de receptie finala urmand sa devenim deplini proprietari asupra constructiei, ca bun comun in timpul casatoriei.**----------

Constructia va fi bun comun, dobândita sub regimul comunităţii legale conform art. 339 Cod Civil si declar ca nu avem incheiata Conventie Matrimoniala de schimbare a regimului matrimonial si de separatie de bunuri.----------

Eu, cumparatorul Goga Enache casatorit cu Goga Nicoleta, declar ca am primit actele de proprietate si Planul de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta in original.----------

Eu, cumparatorul Goga Enache casatorit cu Goga Nicoleta, soti, declar ca mi s-a adus la cunostinta ca imobilul nu este racordat la utilitati (energie electrica, apa, canalizare si gaze) si sunt de acord sa racordez ulterior imobilul la utilitati si sa inchei contractele individuale pe cheltuiala mea.----------

Am cunostinta de situatia de fapt si de drept a constructiei, stiu ca a fost stapanita de vanzatori si nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, **cunoscand ca terenul aferent constructiei este dat in concesiune, fiind proprietatea Comunei Lumina, Jud. Constanta.**----------

Declar că am cunoştinţă de faptul că odată cu dreptul de proprietate asupra construcţiei dobândesc si dreptul de folosinta pe durata existenţei construcţiei asupra terenului în suprafaţă de 893 mp - din masuratori şi totodată am luat cunoştinţă de faptul că îmi revine obligaţia de a încheia cu Primaria Com. Lumina, un nou contract de concesiune sau contract de superficie sau Act Aditional la contractul de concesiune (dupa caz) prin care se vor modifica părţile contractante, ca urmare a încheierii actului de faţă şi voi prelua obligaţia de plată a redevenţei pentru terenul respectiv, de la data incheierii prezentului contract . ----------

Eu, cumparatorul, declar ca mi-au fost prezentate actele de proprietate ale imobilului mai înainte de încheierea prezentului contract si am putut sa le analizez si să iau la cunostintă continutul acestora si ca dobandesc Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, ce face obiectul prezentului contract în starea si situatia fizica si juridica în care se gaseste, cu tot ce este inerent sau accesoriu acesteia, predarea Constructiei C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65% catre mine având loc la momentul incheierii prezentului contract si în temeiul acestuia.----------

Eu, cumparatorul, declar ca am vizitat si verificat cu atentie si diligenta Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65% si consider ca aceasta respecta întru-totul specificatiile cadastrale, tehnice prevazute în Contract şi că nu prezintă niciun fel de vicii aparente.----------

3. Noua, partilor contractante ni s-a pus in vedere raspunderea ce antreneaza constatarea ulterioara cu privire la nesinceritatea declararii pretului înscris si ne obligam ca in termen de 30 zile de astazi data semnarii si autentificarii prezentului act sa declaram instrainarea, respectiv dobindirea proprietatii la Primăria Com. Lumina, Jud. Constanta. ----------

Noi, partile, am luat cunostinta de prevederile Codului fiscal, precum si de dispozitiile Legii 241/15.07.2005 pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale si de prevederile Legii 7/1996 privind cadastrul, asa cum a fost reactualizată, **precum si de prevederile legii nr. 260/2008 privind incheierea unei polite de asigurare obligatorie,** si ni s-a adus la cunostinta faptul ca biroul notarial va indeplini toate formalitatile necesare in vederea inscrierii in cartea funciara a dreptului de proprietate dobandit. ----------

Redactat, listat si autentificat în 1(unu) exemplar original, pentru arhiva biroului notarial, azi data autentificării, de catre Societatea Profesionala Notariala Săcăleanu, din avodari.----------

VANZATORI,	**CUMPARATOR,**
ANDREI ALIN,	**GOGA ENACHE**
ANDREI SIMONA,	

PREZENTUL DUPLICAT CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNATURA PĂRȚILOR

»URMEAZA AUTENTIFICAREA«

R O M A N I A
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA SĂCĂLEANU
Licenta de functionare nr. 2582/2270/12.12.2013
Navodari , Str.Marii nr.16,
Cladirea 21, Apt.1, jud.Constanta
Tel:**0241/764611**
E-mail: **bnpsacaleanu@yahoo.com**

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1203

Anul 2024 luna IULIE ziua 23

In fata mea, **SĂCĂLEANU ALEXANDRU,** notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat :

1. ANDREI ALIN, având CNP 1690430131214, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanța, posesor al CI seria KZ, nr. 754806, eliberata la data de 04.10.2021, de catre SPCLEP Constanta, in nume propriu;

2. ANDREI SIMONA, având CNP 2680124135068, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanța, posesoare a CI seria KZ, nr. 485475, eliberata la data de 26.01.2018, de catre SPCLEP Constanta, in nume propriu;

3. GOGA ENACHE, având CNP 1840622360052, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Titus Cergau, nr. 1A, Jud. Constanta, posesor al CI seria KZ, nr. 255531, eliberata la data de 26.01.2015, de catre SPCLEP Constanta, in nume propriu;

care, au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea Notarilor Publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat impozitul de 3% din transferul proprietatii in valoare de 1.050 lei cu chitantele seria SPN nr. 0935/2024 si nr. 0936/2024;

S-a incasat taxa de intabulare in valoare de 120 lei, cu chitanta seria ANCPI CT nr. 1183987/2024;

S-a incasat onorariul de 500 lei + TVA- ul aferent de 95 lei, cu chitanta seria CT SMSA C nr. 0024493/2024;

Red. C.I.1

NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de catre SĂCĂLEANU ALEXANDRU, notar public, azi data autentificari, are aceeasi forta probanta ca originalul si constituie titlu executoriu in conditiile legii.

NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU

ROMÂNIA SĂCĂLEANU ALEXANDRU - NOTAR PUBLIC NAVODARI

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

Nr. cerere	198100
Ziua	07
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192810998

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108807 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	108807	893	Teren imprejmuit; IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	108807-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
303 / 04/01/2022		
Act Administrativ nr. 105, din 29/06/2021 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 14565, din 20/09/2021 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 13263, din 25/08/2021 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**	
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **GOGA ENACHE** 2) **GOGA NICOLETA**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) **GOGA ENACHE** 2) **GOGA NICOLETA**	

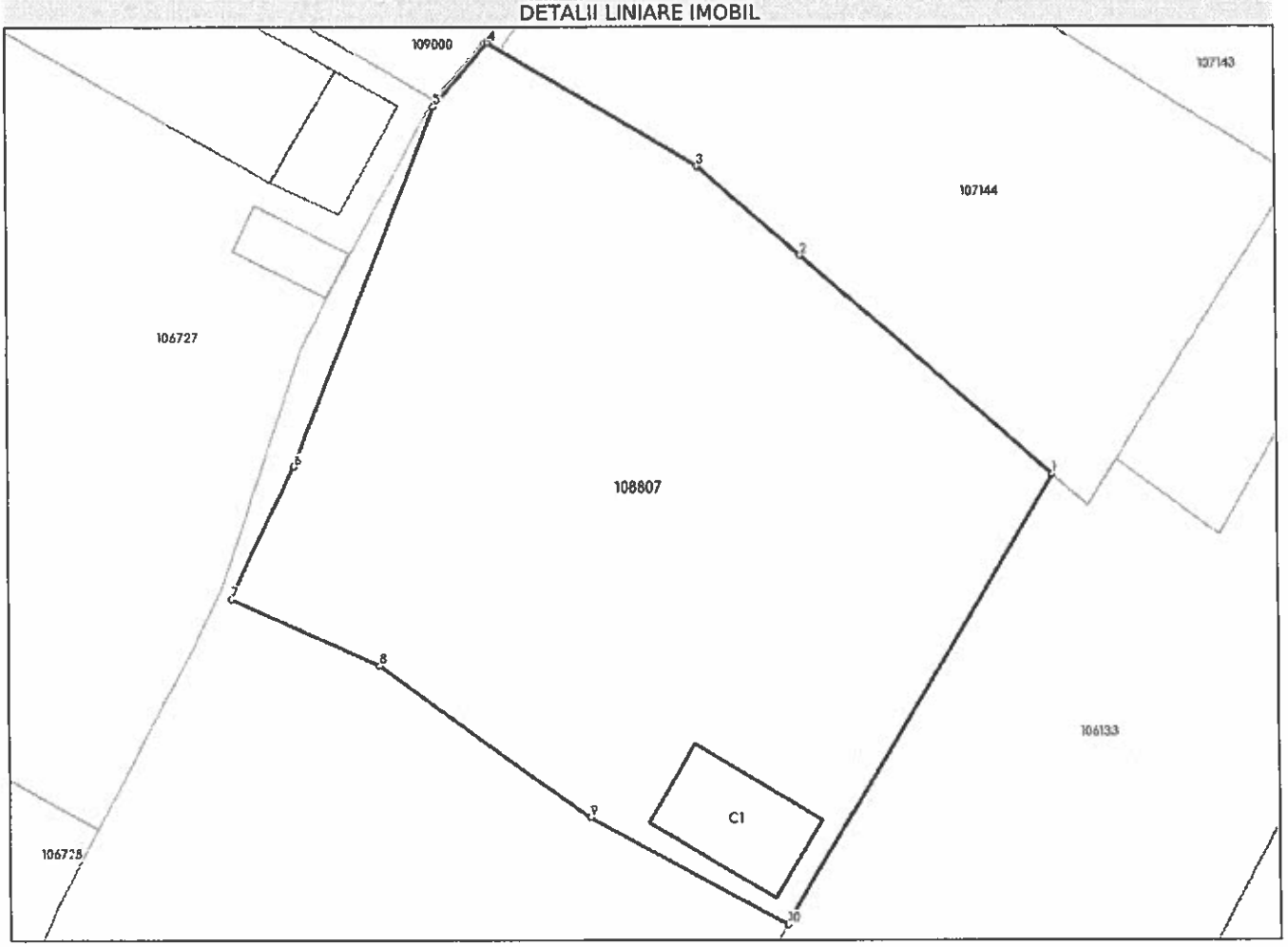
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
108807	893	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

* Suprafaţa este determinată în 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	curti constructii	DA	893	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	108807-C1	constructii administrative si social culturale	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.878
2	3	6.497
3	4	11.535

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	3.967
5	6	18.44
6	7	6.994
7	8	7.732
8	9	12.307
9	10	10.648
10	1	24.943

**** 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 şi ora generării,
07/08/2025, 10:59

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

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE / CARTE DE IDENTITATE / IDENTITY CARD

SERIA KZ NR 293901

CNP 2860803134224

L483B

Nume/Nom/Last name
GOGA

Prenume/Pranom/First name
NICOLETA

Cetățenie/Nationalité/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
F

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.CT Mun.Constanța

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CT Mun.Constanța
Str.Titus Cergau nr.1A

254 exp CT

Emisă de/Délivrée par/Issued by
SPCLEP Constanța

Valabilitate/Validité/Validity
24.07.15-03.08.2025

IDROUGOGA<<NICOLETA<<<<<<<<<<<<<<<<<<

KZ293901<1ROU8608033F2508038213422 48

RO

ROMÂNIA CARTE DE IDENTITATE

ROMANIA IDENTITY CARD

Nume / Surname
GOGA

Prenume / Given names
ENACHE

Sex / Sex
M

Cetățenie / Nationality
ROU

Data nașterii / Date of birth
22 06 1984

CNP / PIN
1840622360052

Nr. document / Document no.
CT1005309

Data expirării / Date of expiry
22 06 2035

Semnătura titularului / Holder's signature

143691

APROB
ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR
GOGA ENACHE si GOGA NICOLETA
COMUNA LUMINA, JUDETUL CONSTANTA

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. _____ din _____
17869/29.07.2025

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI -REGIE PROPRIE**

1.Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:
- **adresa administrativa: str MARE 5 BIS -LUMINA , judetul Constanta**
- **numar cadastral/numar topografic:108807**
- **numar carte funciara: 108807**

2.Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire **nr. 236/13.12.2023**
3. Comisia de receptie , si-a desfasurat activitatea in intervalul -10.07.2025, fiind formata din :
29.07.2025

Presedinte – GOGA ENACHE
Membrii
- **MICU VALENTINA -primaria LUMINA**
- **MALAI MARILENA – membru specialist**
- **TASE MIHAI - membru specialist**
- **RIZEA ALECU -membru specialist**

4. Au mai fost prezenti:
-SC AMA PROMPT TECH SRL -Proiectant

5. Secretariatul a fost asigurat de: BACULA IANCU – diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, 3.3, 5.3, 6, autorizație nr. 00018507/14.10.2010

6. Constatarile comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:
6.1. Capacitati fizice realizate: : CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

6.2. Au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusiv cele reazultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si alte 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 din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal; **- nu este cazul –**
6.4. Lucrarile cuprinse in anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele; **- nu este cazul –**
6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de -.....55.664,00..... LEI fara TVA

6.6. Perioada de garantie este de: **1 ani.**

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitatilor 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/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii - ISC, al directiilor judetene pentru cultura/Directia pentru Cultura a Municipiului Bucuresti 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 : In urma examinarii vizuale a constructiei si analizarii documentelor prevazute la art.15, alin. (3) din Regulamentul de receptie la terminarea lucrarilor aprobat cu HG nr.273/1994 si modificat cu HG 343/2017, comisia de receptie constata urmatoarele:

- Lucrarile au fost executate conform proiectului tehnic de executie actualizat la data finalizarii lucrarilor –

- Referatele intocmite de proiectant si dirigintele de santier cu privire la modul in care a fost intocmita lucrarea confirma executarea lucrarilor conform proiectului tehnic si normelor tehnice in vigoare si recomanda admiterea receptiei la terminarea lucrarilor.

9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri :

Beneficiarul va aplica in continuare, un program de urmarire a comportarii in timp a lucrarii executate, conform instructiunilor de urmarire in timp prevazute in Programul pentru urmărirea curentă a comportării în timp a lucrărilor pentru, CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI : **, at proiectului tehnic şi a legislaţiei în vigoare. De asemenea va efectua la timp lucrari de intretinere si reparatii curente pentru a se impiedica degradarea prematura a lucrarilor.**

10. Prezentul proces-verbal, continind ...2....file si ....0..... anexe numerotate, cu un total de ...2.... file, a fost incheiat astazi **....., in 3 exemplare.**

11. Alte mentiuni _____ --- _____

Comisia de receptie : **Semnatura**

Presedinte – GOGA ENACHE

Membrii

- **MICU VALENTINA** -primaria LUMINA
- **MALAI MARILENA** – membru specialist
- **TASE MIHAI** - membru specialist
- **RIZEA ALECU** -membru specialist

4. Au mai fost prezenti:

-SC AMA PROMPT TECH SRL - Proiectant

DIRIGINTE SANTIER

IANCU BACULA

ROMÂNIA - M.D.R.T. - I.S.C.
BACULA IANCU
DIRIGINTE DE ŞANTIER
AUT. NR. 00018507 / 14.10.2010
AUT. NR. 00028314 / 15.11.2013
AUT. NR. 00029801 / 10.08.2016
DOMENII / SUBDOMENII
2.3 ; 3.3 ; 5.3 , 6 ; 7 ; 3.2

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 25450 din 13.12 2023.

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 236 din 13.12 2023

Ca urmare a cererii adresate de **ANDREI ALIN**
CNP 1690430131214cu domiciliul / sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiu /oras /comuna CONSTANTA satul ..... sectorul ..... cod poştal ..... strada **MIHAI VITEAZUL** nr **1bl. F1, sc.A, et., ap17** bl.. sc.et..... ap... telefon/fax..... e-mail.....înregistrată la nr . **25450 din 28.11.2023.**

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 IMOBIL PARTER BIROURI

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **CONSTANTA**
municipiul / oraşul comuna **LUMINA** satul cod poştal
strada **MARE** nr **5 BIS** sc.. et..... ap
Cartea funciară 108807
Fişa bunului imobil.....
sau nr. cadastral 108807

- lucrari în valoare de 55 664 lei

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 ,

Ancău Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de 307 lei a fost achitată conform chitanţei nr. 12405 din 14.12.2023

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

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 12096 din 28.07 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 28.07 2023

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*1) **ANDREI ALIN CNP 1690430131214**
cu **domiciliul**/sediul în **judeţul CONSTANTA** **municipiul/oraşul/ CONSTANTA**, satul
sectorul cod poştal
strada **MIHAI VITEAZUL nr. 1, bl F1 sc.A, et. -, ap.17** telefon/fax
înregistrată la nr. 12096 din 20.06.2023
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **CONSTANTA**
municipiul/oraşul/comuna **LUMINA** satul sectorul cod poştal
strada **MARE** nr. **5BIS**
sau identificat prin *3) PLAN DE SITUATIE si PLAN DE INCADRARE IN ZONA

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 6 / 1999
faza **PUG / PUZ /** PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului judeţean/**local** Lumina
nr. 38 / 2001 si 289/22.12.2016 respectiv HCL 226/2018 respectiv HCL266/18.12.2018 134/31.08.2021

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 893 mp identificat cu numar cadastral 108807 este situat in intravilanul localitatii Lumina – detinut conform Contract de concesiune nr 10355/23.05.2023 ;

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului – « curti constructii »

Destinatia terenului ,stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate : locuire,dotari, servicii, comert conform documentatie de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local nr.38/2001 si prelungita prin HCL 289/2016 respectiv HCL266/18.12.2018

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata teren: S= 893 mp identificat cu numar cadastral 108807

Informatii extrase din documentatiile de urbanism: pentru imobilul teren si constructii identificat cu nr cadastral de mai sus se aplica reglementarile prevazute in documentatia de urbanism PUG Comuna Lumina -UTR E1 cu urmatoarele reglementari:

Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente retragerea constructiilor fată de stradă se pastreaza alinierea existenta fara a depasi limita incintelor

Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietatile vecine - retragerea minimă faţă de limitele laterale şi posterioare va respecta prevederile Codului Civil.

Functiuni permise: locuire,dotari, comert si servicii de nivel comunal;

Elemente privind volumetria şi / sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior contravine funcţiunii acestora şi nu depreciazi aspectul general al zonei. Materiale de construcţii permise: materiale durabile şi de calitate superioară; învelitoarea se va executa din materiale nereflectorizante;

Inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi :P÷ P + 2

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) (max admis) – 30%

Echiparea cu utilităţi : cu posibilitate de racordare la reţelele de utilităţi

Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă: Accesul la teren se face din strada Mare; se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 ,anexa 4 la regulament -Accese carosabile ; se va asigura necesarul locurilor de parcare

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

X D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

Alte avize/acorduri:

X alimentare cu apă- Raja Ovidiu Centrul Zonal Nord
Str. Tulcea Nr.1 Ovidiu

X canalizare -Raja Ovidiu Centrul Zonal Nord

Compania Nationala de Cai Ferate CFR"- SA Sucursala Regionala CF Constanta, strada AleeaAlbastrelelor, nr 10 Constanta; tel/fax 0241/587240

x **gaze naturale- Strada Vasile Pârvan 16** Constanta

telefonizare .....

X alimentare cu energie electrică - Strada Nicolae Iorga 89A

salubritate .....

.....

alimentare cu energie termică transport urban .....

d.2) avize şi acorduri privind:

securitatea la incendiu protecţia civilă

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) studii de specialitate:

-STUDIU GEOTEHNIC

- DOVADA DE LUARE IN EVIDENTA A PARTII DE ARHITECTURA-original

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):.....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR ,
Dumitru Chiru

SECRETAR,
Viorel Florin Bratianu

ARHITECT ŞEF*,
Valentina Micu-Blanaru

Intocmit ,

Achitat taxa de: 7 lei, conform Chitanţei nr. 9279 din 10.08.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de.....

Obiectul proiectului

PROIECT PENTRU OBȚINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

- C.U. -

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

ADRESA: Jud. Constanța, Loc. Lumina, Str. Mare, Nr. 5 BIS

BENEFICIAR:

ANDREI ALIN

- Proiect 15 / 2023 -

BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A) PIESE SCRISE

B) PIESE DESENATE

LISTĂ DE SEMNĂTURI

COLECTIV DE ELABORARE

S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L.

PROIECTANT

Șef proiect	Arh. Lungu Ioana Andreea
Proiectat	Bizadea Ana-Rebecca
Desenat	Bizadea Ana-Rebecca

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6945
Ioana Andreea LUNGU

SOCIETATEA AMA PROMPT TECH S.R.L. CONSTANȚA - ROMÂNIA

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.1 DATE GENERALE

1. Denumirea obiectului: **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI**

2. Proprietari : **COMUNA LUMINA**

3. Beneficiari : **ANDREI ALIN**

4. Localitatea: **Localitatea Lumina, Judeţul Constanţa**

6. Suprafata teren: 893 mp

7. Suprafata construita existenta: 0,00 mp

8. Suprafata desfasurata existenta: 0,00 mp

9. Suprafata construita propusa: 30,70 mp

10.Suprafata desfasurata propusa: 30,70 mp

11. POT existen t= 0,00% , CUT existent = 0,00

12. POT propus = 3,43 % , CUT propus = 0,034

13. Suprafeţe pavate (alei, totuare, carosabil) = 63,00 mp

14. Suprafaşă spaţiu verde = 799,30 mp

Volum construcţie: 86 mc
Număr de persoane: 2

CAP.2 DATE AMPLASAMENT

Documentație realizată conform Contractului de Concesiune încheiat la sediul unității administrativ-teritoriale al comunei Lumina, nr. 10355 din 23.05.2023. Teren identificat cu numărul cadastral 108807.

VECINĂTĂȚI:

La Nord-Vest	–	**Proprietăți private**
La Nord-Est	–	**Proprietate privată**
La Sud-Est	–	**Strada Mare**
La Sud-Vest	–	**Proprietate privată**

CLIMA SI FENOMENELE NATURALE

Din punct de vedere climatic amplasamentul se caracterizeaza prin parametrii specifici de stepă aridă cu regim pluviometric normal.

Terenul de amplasament este relativ plan.

Nu sunt semnalate accidente subterane (beciuri, hrube, lutării). Zona nu este supusă viiturilor de apă.

UTILITĂȚI ȘI REȚELE

Clădirea va avea asigurate următoarele utilităţi:

- Alimentare cu energie electrică – de la reţeaua existentă în zona;
- Alimentare cu apă – de la reţeaua existentă în zona;
- Canalizarea – de la reţeaua existentă în zona;
- Evacuarea gunoiului – se va face manual, la pubelă;

CĂILE DE ACCES

Accesul pietonal se va face dinspre Nord-Vest, din Str. Apusului.

Accesul auto se va face dinspre Nord-Vest, din Str. Apusului.

ORGANIZAREA DE ŞANTIER

Pe terenul amplasamentului se vor executa construcții provizorii necesare realizării investiției. Întreaga organizare se va desfășura în limitele incintei, fără a deranja activitatea stradală.

FACTORII DE RISC

Realizarea investitiei nu prezinta nici un factor de risc major. În timpul execuției lucrărilor se vor respecta toate normativele de prevenire și stingere a incendiilor precum și normele de protecție a muncii în vigoare.

CAP.3 MEMORIU

ALCĂTUIRE CONSTRUCTIVĂ

Se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de birouri, aceasta va avea regimul de înălțime parter și suprafața construită de 30,70 mp.

Spațiile interioare vor fi: birou de 2 persoane, grup sanitar, hol de intrare.

Pereții exteriori vor fi realizați din zidărie de BCA cu grosimea de 25 cm și termoizolația exterioară de polistiren expandat va fi de minim 10 cm. Pentru compartimentarea interioară se vor face pereți de zidărie ușoară cu grosimea de 15 cm.

Structura este din cadre de beton armat. Adâncimea de fundare se va stabili conform normativelor în vigoare (sub adâncimea de îngheț a zonei) și a studiului geotehnic de specialitate.

Acoperișul construcției noi va fi tip șarpantă cu structură din beton și din lemn, iar învelitoarea din tablă tip tiglă gri. Se vor monta jgheaburi și burlane din PVC gri ascunse în termosistem.

Investiția propusă se va amplasa respectând prevederile Codului Civil și nu va afecta terenurile învecinate. Se vor respecta condițiile de însoriere stabilite de Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății (pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației).

Aspectul exterior al clădirilor va fi adecvat funcțiunii și nu va deprecia aspectul general al zonei. Se vor folosi materiale de construcție durabile, de calitate superioară. Învelitoarea se va realiza din materiale nereflectorizante.

Pentru noua clădire se vor realiza fundații din beton armat. Adâncimea de fundare se va stabili conform normativelor în vigoare (sub adâncimea de înghet a zonei) și a studiului geotehnic de specialitate.

La amenajarea aleilor pietonale și carosabile se va asigura o pantă de minim 2% spre exteriorul construcțiilor.

În limita proprietății se va asigura minim un loc de parcare.

Se va asigura accesul pe teren al autospecialelor pentru intervenții în caz de incendiu.

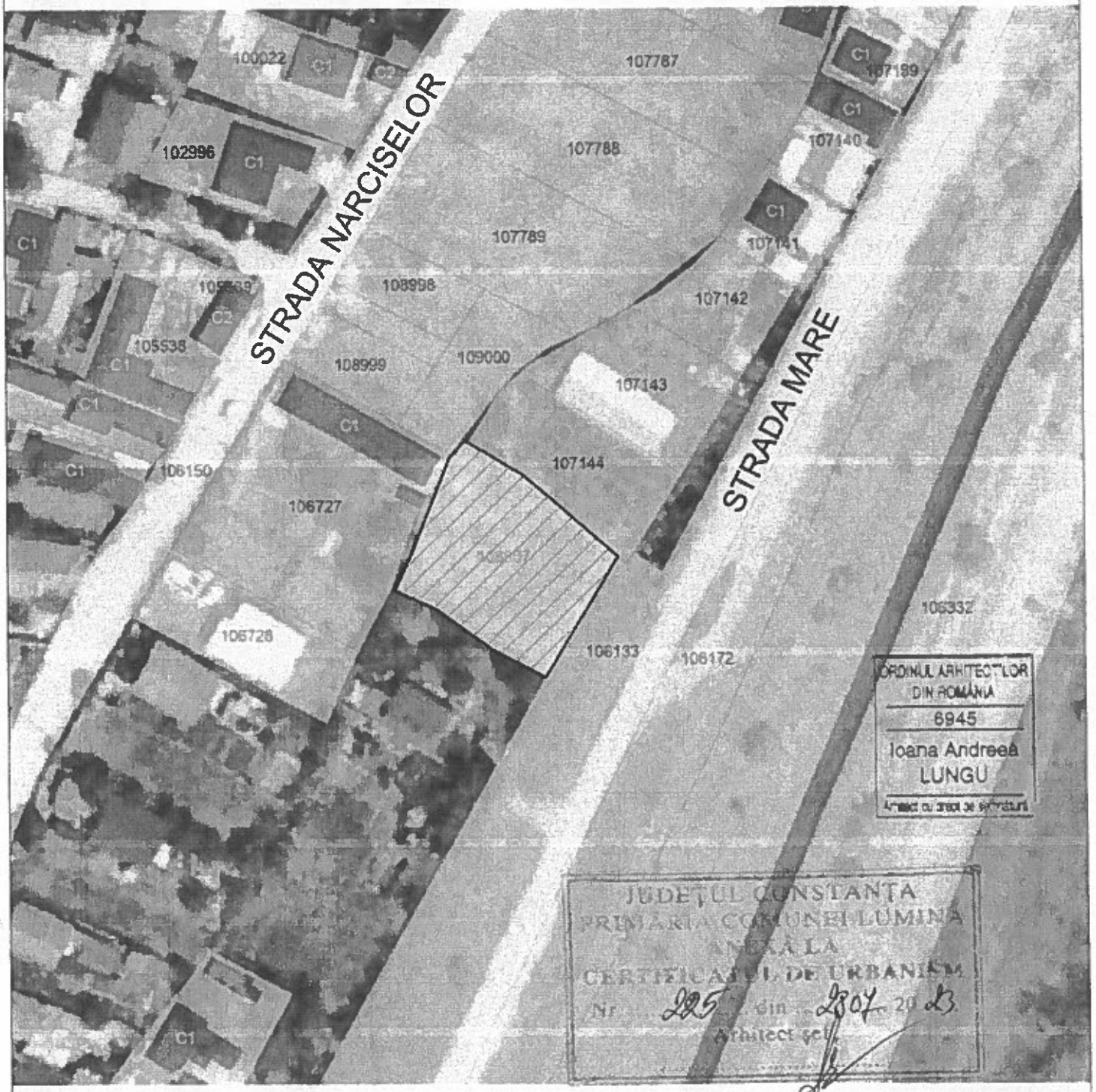
Întocmit:

Bizadea Ana-Rebecca

SOCIETATEA AMA PROMPT TECH S.R.L. CONSTANTA - ROMANIA

N

LOCALITATEA LUMINA
Jud. Constanța

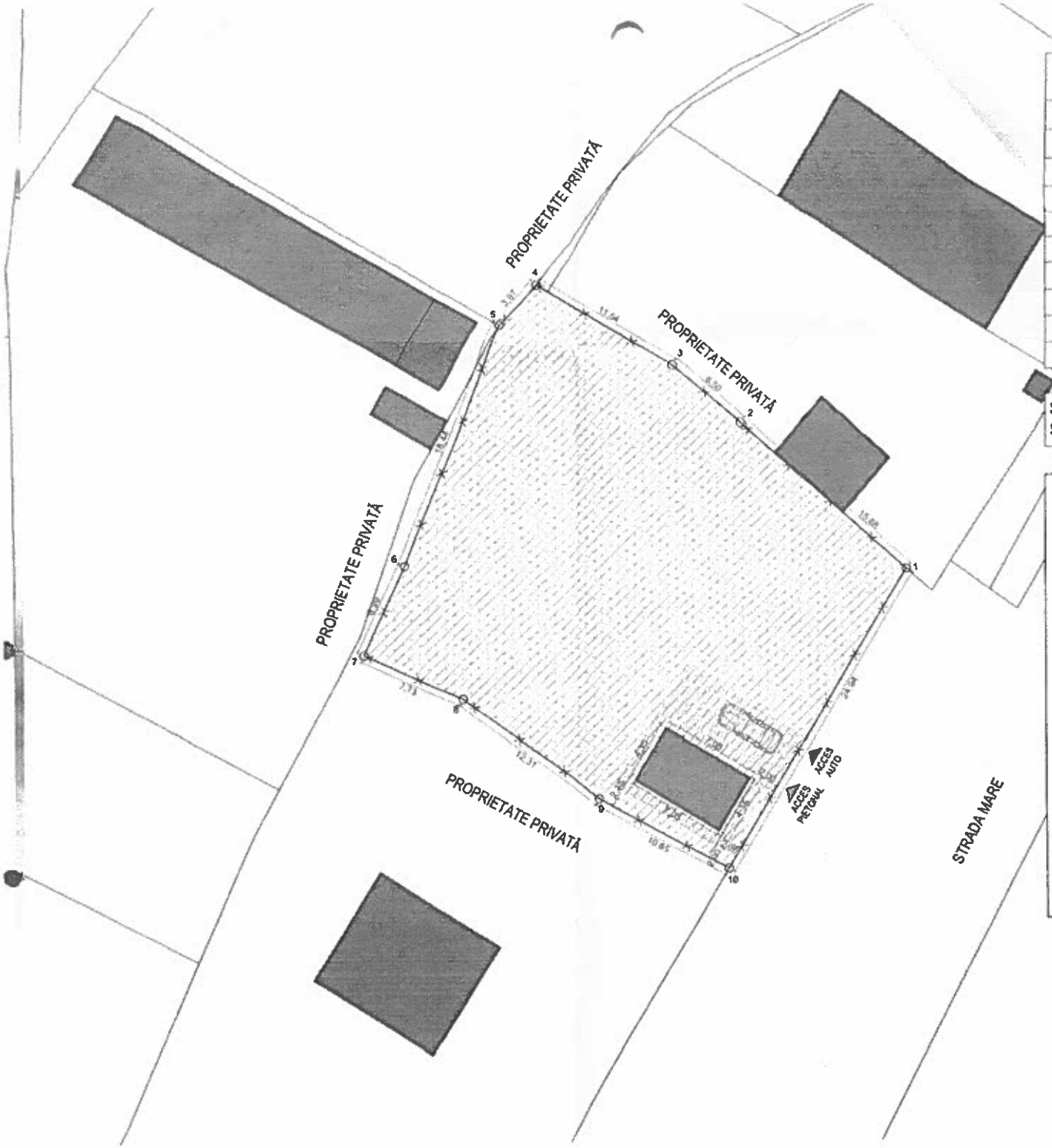


Sursă imagine: geoportal.ancpi.ro

LEGENDĂ

Teren proprietate (893 mp)

APT SOLUTIONS / AMA Prompt Tech	PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L. Nr. Reg. Com.: J13/3856/2018 CIF: RO40356237 Mail: contact@aptsolutions.ro Tel.: 0732.733.297 Adresă: Mun. Constanța, B-dul. Tomis, nr. 143A, cod poștal: 900178			Beneficiar: Andrei Alin Amplasament: jud. Constanța, loc. Lumina, str. Mare, nr. 5 BIS	NR. PROIECT 15/2023
SPECIFICAȚIE	NUME / PRENUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI	FAZA C.U.
Șef proiect	Arh. Lungu Ioana Andreea				
Proiectat	Bizadea Ana-Rebecca		DATA Iun 2023	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	PLANȘA A.01
Desenat	Bizadea Ana-Rebecca				



GMENTELE PERIMETRULUI

PUNCT ÎNCEPUT	PUNCT SFÂRȘIT	LUNGIME SEGMENT (m)
1	2	15,878
2	3	6,497
3	4	11,535
4	5	3,967
5	6	18,440
6	7	6,994
7	8	7,732
8	9	12,307
9	10	10,648
10	1	24,943

S. pavală propusă = 63,00 mp
S. verde propusă = 799,30 mp

DATE REFERITOARE LA TEREN

SUPRAFAȚĂ TEREN: 893 mp
INTRAVILAN: Da
CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ:
Curți construcții

INDICATORI URBANISTICI

S. teren = 893 mp

S. cons. exist. = 0,00 mp
S. cons. desf. exist. = 0,00 mp
P.O.T. exist. = 0 %
C.U.T. exist. = 0,00

S. cons. prop. = 30,70 mp
S. cons. desf. prop. = 30,70 mp
P.O.T. prop. = 3,43 %
C.U.T. prop. = 0,034

LEGENDĂ:

- SUPRAFAȚĂ TEREN PROPRIETATE
- CONSTRUCȚII VECINE
- CONSTRUCȚII PROPUSE
- SUPRAFAȚĂ PAVATĂ PROPUSĂ
- SUPRAFAȚĂ VERDE PROPUSĂ
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- LIMITĂ DE PROPRIETATE ȘI CONTUR ÎMPREJMUIRE (gard din plasă între punctele 1-5 și 7-1; gard din plăci prefabricate între punctele 5-7)

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA
ASNĂ
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 225 din 28.07.2023
Arhitect șef

Ioana Andreea LUNGU

AMA	PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L.	Beneficiar Andre Alin Amplasament: jud. Constanța, loc. Lumina, str. Mare, nr 5 BIS	NR. PROIECT 15/2022
SPECIFICAȚIE	NUME / PRENUME	SEMNĂTURA / SCARA	CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI	FAZA C.U.
Șef proiect	Arh. Lungu Ioana Andreea			
Proiectat	Bizadea Ana-Rebecca	DATA Ian 2023	PLAN DE SITUAȚIE PROPUS	PLANȘA 02
Desenat	Bizadea Ana-Rebecca			

Către,

INSPECTORATUL JUDEȚEAN ÎN CONSTRUCȚII CONSTANȚA /

INSPECTORATUL ÎN CONSTRUCȚII AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Formular F.16

COMUNICARE privind încheierea execuției lucrărilor

☐ obiectiv[1)]

☐ obiect[2)]

Subsemnatul[3)] GOGA ENACHE, CNP 1840612243601952 1

CUI |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|, cu domiciliul/sediul[4)] în județul CONSTANȚA, municipiul/orașul/comuna/satul CONSTANȚA, sectorul __, cod poștal _____, str. TITUS GERGAU, nr. A, bl. _____, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax _____, e-mail _____, titular al Autorizației de construire/~~desființare~~ nr. 236 din 13.12.2023 emisă pentru executarea lucrărilor de construcții privind construirea/~~desființarea~~ construcțiilor și amenajărilor[5)]:

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER - BIROURI

în valoare de 55664 lei[6)], cu o valoare reală/impozabilă de 55664 lei[7)].

Aduc la cunoștință,

Că la data de[8)] 10.07.2025 a _____, au fost finalizate lucrările de construcții autorizate pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANȚA, municipiul/orașul/comuna/satul LUMINA, sectorul __, cod poștal _____, str. MARE, nr. 53 bis, bl. ____, sc. __, et. __, ap. __, Cartea funciară _____, Fișa bunului imobil _____ sau nr. cadastral _____.

Comunicarea privind începerea execuției lucrărilor a fost înregistrată la I.S.C. cu nr.[9)] DO-24688 / 25.01.202

Anexez, în copie:

1. Dovada achitării cotei de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.
2. Dovada achitării a 50% din valoarea cotei de 0,5% din valoarea lucrărilor autorizate, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată*.
3. Copia după cartea de identitate, cartea de identitate provizorie sau, după caz, buletinul de identitate, aflate în termen de valabilitate, în copie, a titularului autorizației de construire/desființare pentru persoane fizice, respectiv certificatul de înregistrare fiscală, în copie, pentru persoanele juridice. Fără dovada identității titularului nu se va înregistra formularul F.16.

Data[10)]: 10.07.2025

Semnătura[11)]

Către, PRIMARUL COM. LUMINA
[conducătorul autorității administrației publice emitente *)]

PRIMARIA LUMINA
JUDET CONSTANTA
INTRARE / IESIRE Nr. 16207
Ziua 10 luna 07 anul 2025

COMUNICARE
privind încheierea execuției lucrărilor

Subsemnatul[1)] GOGA EFACHE, CNP 1860623610052 cu domiciliul[2)]/sediul în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna CONSTANTA satul ....., sectorul ...., cod poștal ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., telefon/fax ....., e-mail ....., titular al Autorizației de construire /desființare nr. 236 din 13.12.2023 emisă pentru executarea lucrărilor de construcții privind construirea/ desființarea construcțiilor și amenajărilor[3)] .....

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER - BIROURI

în valoare de 95664 lei,

Aduc la cunoștință

Că la data de[4)] 01.07.2025 ora ....., au fost finalizate lucrările de construcții autorizate pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna LUMINA, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., str. MARE nr. 5 BIS, sc. ....., et. ....., ap. .....,
Cartea funciară[3)] .....
Fișa bunului imobil .....
sau nr. cadastral
.....

Semnătura[5)]
.....
L.S.

Data 10.07.2025

PRECIZĂRI privind completarea formularului:
*) Se completează, după caz: președintele Consiliului județean .....
primarul General al municipiului București
primarul sectorului ..... al municipiului București
primarul municipiului .....
primarul orașului .....
primarul comunei .....

1) Titularul autorizației (Numele și prenumele persoanei fizice, sau al reprezentantului persoanei juridice inclusiv calitatea acestuia)
2) Adresa poștală (a persoanei fizice sau a sediului social al persoanei juridice)
3) Se înscriu datele de identificare din autorizație (denumirea lucrării, capacitatea și categoria de lucrări din autorizație)
4) Data începerii executării lucrărilor trebuie anunțată cu minim 10 zile înainte
5) Se aplică sigiliul, în cazul persoanelor juridice

NOTĂ:
- *Formularul pentru Înștiințarea privind începerea executării lucrărilor autorizate se anexează la autorizație de construire/desființare în două exemplare.*
- *Titularul autorizației este obligat să păstreze pe șantier un exemplar al acestei înștiințări, cu numărul și data înregistrării la emitent.*

Antet
Primăria COMUNA LUMINA
Judeţul CONSTANTA

Nr. 16216 / 10.07.2025

ANEXA 1

Către,

Inspectoratul Judeţean în Construcţii CONSTANTA

ÎNŞTIINŢARE

privind valoarea finală a lucrărilor de construcţii

Ca urmare a comunicării privind finalizarea execuţiei lucrărilor – formular model F15 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, înregistrată în evidenţele noastre cu nr. 16207 din 10.07.2025 în conformitate cu prevederile art. 76 alin. 2 lit. a) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, vă aducem la cunoştinţă următoarele:

Lucrările ce au făcut obiectul Autorizaţiei de construire nr. 236 din 13.12.2023 având ca titular ANDREI ALIN Achiu / GOGA ONACHE (CVE 1203/23.07.24, CNP/CUI 1180101623360152) au fost finalizate la data de 01.07.2025

Valoarea finală a lucrărilor de construcţii, calculată pentru regularizarea taxei de autorizare în conformitate cu prevederile art. 77 alin. 2 din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009 este de 55.664 lei.

Reprezentant

(funcţie, nume, semnătură)

MICU BIANARU VALENTINA

L.S.

ROMÂNIA
COMUNA LUMINA
COMPARTIMENT URBANISM

Anexa nr. 10
Model 2016 ITL 064

Cod SIRUTA 63152
Codul de identificare fiscală: 4671807
Lumina/str.Mare/nr.170/0241251828/0241251744

Nr. 16215/10.07.2025

DECLARAȚIA
privind valoarea reală a lucrărilor executate în baza autorizației de construire

Subsemnatul/reprezentant al beneficiarului cu domiciliul fiscal în ROMÂNIA/ GOGA EFACHE
județul CONSTANȚA, codul poștal ....., municipiul/orașul/comuna CONSTANȚA
satul/sectorul ....., str. TITUS GERGACU, nr. 1A, bl. ....., sc. ....., et. ....., ap .....
identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria ..... nr. ....., C.I.F. ..... tel./fax
....., e-mail ....., în calitate de beneficiar al autorizației de construire
236 / 13.12.2023 emisă de către primarul municipiului/orașului/comunei/sectorului .....
având stabilită obligația de a executa integral lucrările autorizate, inclusiv instalațiile aferente acestora până la data de
...../..... declar că valoarea reală a lucrărilor este de 55.664 lei.

FIȘA DE CALCUL privind regularizarea taxei pentru eliberarea autorizației de construire

Nr. crt.	Specificație	U.M.	Valori
1	Valoarea lucrărilor declarată de solicitant la emiterea autorizației de construire, înscrisă în aceasta a. În cazul în care valoarea din rd. 7 este determinată în funcție de valoarea înscrisă la rd. 3	- lei -	55664
2	Taxa încasată la eliberarea autorizației de construire se determină în funcție de valoarea înscrisă la rd. 3 respectiv: valoarea rd. 3 x 1%;	- lei -	307
3	Valoarea reală a lucrărilor declarată de solicitant, la terminarea acestora b. În cazul în care valoarea din rd. 7 este negativă, taxa datorată se determină în funcție de valoarea înscrisă la rd. 6, respectiv: valoarea rd. 6 x 1%	- lei -	55664
4	Suprafața construită desfășurată a clădirii[2]	- m² -	34
5	Valoarea impozabilă a clădirii, potrivit anexei nr. 1 la ordin c. Pentru clădirile cu destinația de locuință și anexele gospodărești, taxa se reduce cu 50%;	- lei/m² -	1372
6	Valoarea impozabilă a clădirii (rd. 4 x rd. 5)	- lei/m² -	55664
7	Valoarea din rd. 3 - Valoarea din rd. 6 = ± d. În cazul în care prin autorizația de construire s-a autorizat executarea de lucrări la o clădire existentă, iar în urma acestora, suprafața construită nu s-a modificat, regularizarea taxei se face numai în funcție de valoarea înscrisă la rd. 3	- lei -	0
8	Taxa datorată de solicitantul - contribuabil ca efect al stabilirii valorii impozabile/reale a clădirii	- lei -	
9	Diferența de încasat de la solicitantul-contribuabil ca efect al regularizării	- lei -	

Data
.....

Semnătura
MICU-BLAHARU VALENTINA

[1] Se va completa codul de identificare fiscală (codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală, codul unic de înregistrare, după caz).
[2] Nu se completează în cazul contribuabililor - persoane juridice

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. 4315/ 15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 893 mp

Proprietar	**Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei**
Adresa proprietăţii	▪ Lumina, Str.Mare nr.5bis

VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	**17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 EUR/mp)**

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

PERSOANA FIZICĂ AUTORIZATĂ LAIBER VICTOR Expert evaluator C.U.I.: 20852678 CONSTANTA

Data elaborarii: august 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre **PRIMARIA comunei LUMINA**, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 893 mp din comuna Lumina, Str.Mare nr.5 bis, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei de pe teren.

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

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0628 RON/EUR, valabil pentru ziua de 14.08.2025.

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al 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 ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2025)	SEV 100 - Cadrul general al evaluarii SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Tipuri ale Valorii SEV 103 - Abordari in evaluare SEV 104 - Informatii si date de intrare SEV 105 - Modele de evaluare SEV 106 - Documentare si raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă reprezinta prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

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	**17.414 EUR/88.161 RON** ***(echiv.19.5 EUR/mp)***

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

Evaluator autorizat LAIBER VICTOR Legitimație nr. 13860 Valabil 2025 Specializarea: EI, EB ANEVAR

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 893 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Mare nr.5 bis
Zona de amplasament	periferica
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 30x30m cu d=30m la strada pietruita cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Goga Enacje, in urma achizitiei constructiei
Acte de proprietate	Certificat de Urbanism nr.225/28.07.2023 Autorizatie de construire nr.236/13.12.2023 Proces verbal de receptie finala nr.17869/29.07.2025 Extras de CF nr.198100/1.08.2025 Contract de vanzare cumparare aut.nr.1203/23.07.2024 Poz cadastru si Carte Funciara : 108807
Data inspectiei	14.08.2025
Data de referinta a evaluarii	14.08.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0628
Valoarea estimata a terenului	**17.414 EUR/88.161 RON** **(echiv.19.5 EUR/mp)**
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila

Evaluator autorizat
LAIBER VIKTOR
Legitimatia nr. 13560
Valabil 2026
Specializarea: EI, EB
ANEVAR

CUPRINS

Capitole

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 2025.*
- *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.*
- *Evaluatorul declara ca a luat la cunostinta si respecta intocmai prevederile Codului de Etica al Profesiei de Evaluaror Autorizat (Anexa la Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR -2025).*

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 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	UAT Lumina **UAT Lumina**
Utilizatorul desemnat al raportului	**UAT Lumina**
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAt Lumina, domeniul privat, in folosinta
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 893 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Mare nr.5bis
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.2025), 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 102, par.A30.3) *In SEV 102 par.A30.4 (b) 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 8000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 30 de ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, IFN-uri sau ANAF, pentru constructii neterminate, degradate sau receptionate partial tnzactionate la Notariate, 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.

Utilizarea unor specialisti	Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist
Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)	Nu s-au identificat cerinte sau efidente de piata care sa justifice luarea in considerare a factorilor de mediu, sociali si de guvernanta, cf.Anexei de la SEV 104 Informatii si date de intrare. Nu s-a prezentat Certificatul energetic.
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 (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Modele de evaluare si SEV 106 Documentare si raportaree, 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 al evaluarii**
- ✓ **SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii**
- ✓ **SEV 102 - Tipuri ale Valorii**
- ✓ **SEV 103 - Abordari in evaluare**
- ✓ **SEV 104 - Informatii si date de intrare**
- ✓ **SEV 105 - Modele de evaluare**
- ✓ **SEV 106 - Documentare si raportare**
- ✓ **SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare**
- ✓ **GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile**

Riscul evaluarii	In conformitate cu prevderile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in 14.08.2025
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 5,0628 RON/EUR, valabil pentru ziua de 14.08.2025.
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 Caro-Cojun(oaia neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.
Asezată 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 asezata în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se atinge 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 Cogealei (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 panta 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 asezat 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 băltiri 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 subunități climatice: 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 Neagră, 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 sengul Canalului Poarta Albă- Midia
La est de sengul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutghiol.Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu apart permanent 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 feratăș în partiunea 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 direcția vest-est de o vale cu apart permanent de apă ce se varsă în Lacul Tasaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.
Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului vegetația ierboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația ierboasă, așa cum este astăzi, prezintă o serie de particularități locale.
Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării agriculturii și extinderii mecanizării pe terenurile agricole.
Condițiile climatice sunt influențate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitații 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 și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat și cernoziomul levigat.
Infrastructura de utilități
Alimentarea cu apă a localității Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum și o rețea de distribuție 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlnește în zona de lotizări situate în partea de vest a localității și zona de est.
Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb, racordată la aducțiunea 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 construcțiilor 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 și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.
Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic național de la stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.
Construcții, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafață de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curți-construcții.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul județean DJ 226 care face legătura cu orașul Năvodari.Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanța.
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 direcții de mers calea ferată Dorobanțu-Canal Midia.
Telecomunicațiile
Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, inițial 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 naționale 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 scoala generala (cu 3 sedii: Scoala Noua, Scoala Veche, Scoala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) si trei grădinite.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 înregistrati 500 de cititori.
În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibioara, 1 Oituz), 1 biserică catolică si o geamie.

LAIBER VICTOR
Legitimația nr. 13590
Valabilă 2025

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta de catre Goga Enache urma achizitiei constructiei de pe teren.

Dreptul de proprietate rezulta din ***ANEXELE B,C si D:***

- Certificat de Urbanism nr.225/28.07.2023
- Autorizatie de construire nr.236/13.12.2023
- Proces verbal de receptie finala nr.17869/29.07.2025
- Extras de CF nr.198100/7.08.2025
- Contract de vanzare cumparare aut.nr.1203/23.07.2024
- Poz cadastru si Carte Funciara : 108807

Descrierea terenului

Teren de cca.30x30 mp cu d=30 m la strada pietruita, cu toate utilitatile, incl.gaze la gard, 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 sunt in scadere.

Echilibrul intre cerere si oferta 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 2025 SEV 102,par.A90 astfel:

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

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 rezidential, 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 rezidentiala si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea rezidentiala este Cea Mai Buna Utilizare.

6. Evaluarea proprietatii

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. ***SEV 105 Modele de evaluare, par.10, si SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110,*** Evaluatorul a selectat acele

Modele de evaluare care au fost cele mai adecvate pentru implementarea cantitativa, in intregime sau partial a unei Metode de evaluare, adica a unei tehnici specific utilizate pentru estimarea unei valori

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, 10.11.2023). 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	**17.414 EUR/88.161 RON** **(echiv.19.5 EUR/mp)**

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1[a].

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:

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

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.

Din cauza celor expuse la capitolul dedicat Analizei pietii, practic nici chiriile si nici valorile de piata nu se pot extrage din piata imobiliara pentru acest tip de cladiri/ constructii.

Pentru a fi si mai aproape de realitatea pietei, s-a observat intr-un numar mare de contracte de concesiune recente redevente de 100 - 150 RON/luna pentru terenuri in medie de 300-500 mp si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 15-25 EUR/mp.

In mod exceptional s-au contractat concesiuni si cu redevente de mii de RON /luna, dar acestea nu au fost considerate semnificative pentru piata imobiliara, ele avand un scop pur comercial speculativ (pentru o revanzare a constructiei)

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 14.08.2025 Curs: 5.0628

S [mp]	Element d	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie	min	100			
300		max	150			
300	Superficie	min	0.3333			
300		max	0.5000			
300	Superficie	min	0.0658			
300		max	0.0988			
300	Pret vanza	min	15	7.9008	3.1603	
		max	25	7.9008	4.7405	
						5.9256

Optand pentru 350 RON/luna (ptr/o suprafata de cca.3 orimat mare decat 300 mp), de rata de capitalizare amintita mai sus, 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	**14.288 EUR/72.337 RON** **(echiv.16 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 locuinta 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 2025.***

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 numeroase 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	**17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 EUR/mp)**

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

ANEXA 1

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 14.08.2025 Curs: 5.0628 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		D	M	O
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	65.00	79.00	90.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie[EUR/mp]		-13.00	-15.80	-18.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		52.00	63.20	72.00
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	folosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-26.00	-31.60	-36.00
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru cheltuieli imediate[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Conditii de piata		sem.I/2025	sem.I/2025	sem.I/2025
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-6.50	-7.90	-9.00
Pret ajustat (EUR/mp)		19.50	23.70	27.00
Localizare	Str.Mare 5bis	Mare/Morii	Str.Mare nr.1/Moara	Mare/ vis=a vis de Primarie
Ajustare (%)		-3.85	-3.16	-2.78
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-2.00	-2.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		17.50	21.70	25.00
		D	M	O
Suprafata teren [mp]	893.00	1,000	456.00	350
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Acces	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	superioara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,30	dreptunghi,30	dreptunghi ,27	dreptunghi,13
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	toate in zona	toate in zona	toate la gard	toate racordate
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Comparabilitate totala		***inferioara***	***superioara***	***superioara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
D	17.50	inferioara
Subiect	***19.5***	
M	21.70	superioara
O	25.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
893	17,414	88,161

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN MOLDOVA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: ANSVAR

D:\d\GRILA MIXTA vanzare 893 mp Str mare 5 bis.xlsx

ANEXA 1a

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale obisnuite (sub 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza			-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf.Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf.definitiei din Standardele ANEVAR 2025 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza			-50%
Ajustare pentru conditii financiare			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
Nu sunt necesare			0%
Ajustare pentru conditii de piata			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza			-25%
Ajustare pentru localizare			
Toate sunt in zone mai putin peridferice, unde preturile sunt cu minim 2 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-2 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
D este parcelabila si se vinde mai ieftin; este inferioara ca pret unitar			
Ajustare pentru acces			
Doar O se acceseaza din strada asfaltata; este isuperioara			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Toate sunt similare			
Ajustare pentru utilitati			
M si O au utilitatile racordate; sunt superioare			
D are utilitatile tot in zona; este similara			

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specialitatea EI, EM
ANEVAR

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesionarii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (350 RON/luna)	EUR/mp luna	0.080
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.960
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.960
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.960
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.960
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		**16.00**
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
	Str.Mare 5bis	
Suprafata	mp	893
Valoare de randament		
	EUR	**14,288**
	LEI	72,337

Calificarile evaluatorului

ANEXA A

Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de catre dr.ing.Victor Laiber, membru titular a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR , cu legitimatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2025.

Dr.ing.Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - avand certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Agreere din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost agreat si de catre S.C. Mamaia S.A. pentru evaluari de hoteluri si restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic Bucuresti, Facultatea de Chimie Industriala in 1970 si a obtinut doctoratul in Petrol si Gaze de la Institutul de Petrol si Gaze din Ploiesti in 1978.

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

- Inginer tehnolog petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitesti -C.P.P.1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitesti (1975-1978)
- Manager IT la Combinatul Petrochimic Midia Navodari/ Rompetrol (1978 - 2001)
- Evaluator Autorizat la Banca Transilvania Suc.Constanta (2003 - 2016)
- PFA Evaluator Autorizat ANEVAR (1994 - in prezent)

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

- Tehnologia Informatiilor la Control Data Corp. (La Jolla, CA, SUA) - 1977
- IT la SAP (Austria, SUA si Germania) 1995 - 2000
- Management strategic, financiar si de relatii interpersonale la Coopers & Lybrand (Londra)1992-1993
- Evaluarea intreprinderii si a bunurilor imobiliare la Muse & Stancil (Dallas, TX, SUA) -1991

In perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienti ai principalelor banci; BCR, BRD, Banca Transilvania, MiroBank/ ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - Romena, Mindbank, Unicredit, Garanti Bank, Millennium Bank, CEC Bank, Banca Romaneasca, s.a. in calitate de colaborator extern, iar in perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, in calitate de angajat. In prezent colaboreaza cu unele Primarii, Agentii Notariale si IFN-uri.

In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), " Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22) (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), " Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36- Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de exeutie (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietatilor complexe (2018), D57 Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluarii (2019) ,D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea cladirilor (2021), D51 Identificarea cadastrala a proprietatilor imobiliare (2021),C095 Evaluarea pentru raportare financiara si impozitare (2022), D70 Evaluarea terenurilor(2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiara si impozitare (2025) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

Autorul prezentului Raport de Evaluare este beneficiarul unei polite de asigurare profesionala.

In calitate de evaluator autorizat a efectuat in ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluari de intreprinderi, proprietati imobiliare, rezidentiale, mixte sau nerezidentiale - spatii comerciale, spatii de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri si studii de fezabilitate pentru firme din Constanta, dar si din Bacau, Tulcea, Galati, Brasov, Arges. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri si restaurante (Majestic, Parc,Jupiter Junona, Sulina, Doma, Modern din Mamaia, Soletta si Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter si pensiuni in Costinesti) dar si la firme de productie (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanta, GEPETO Lumina), de comert (Navodari S.A., Metachim S.A., Libri Maris S.A., Laurette SRL, Ovidius Remit S.A., Ovidius S.A., Sammarina Trading, Consal, C & D, Andromeda, Cardinal Motors, Laurette), din constructii (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpaTrans) din agricultura si zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacau, Eraos) sau de presa (Cuget Liber, Poligraf).

ANEVAR a luat ființă în anul 1992, ca asociație profesională neguvernamentală, independentă, conform prevederilor legale în vigoare la acea dată, iar în anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituită ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale și a unui înalt nivel de calificare profesională, precum și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
EPI

ANEXA E

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

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	198100
Ziua	07
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192810998

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108807 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	108807	893	Teren imprejmuit; IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	108807-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
303 / 04/01/2022		
Act Administrativ nr. 105, din 29/06/2021 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 14565, din 20/09/2021 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 13263, din 25/08/2021 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA LUMINA	
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1) GOGA ENACHE 2) GOGA NICOLETA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
	1) GOGA ENACHE 2) GOGA NICOLETA	

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Semnătura

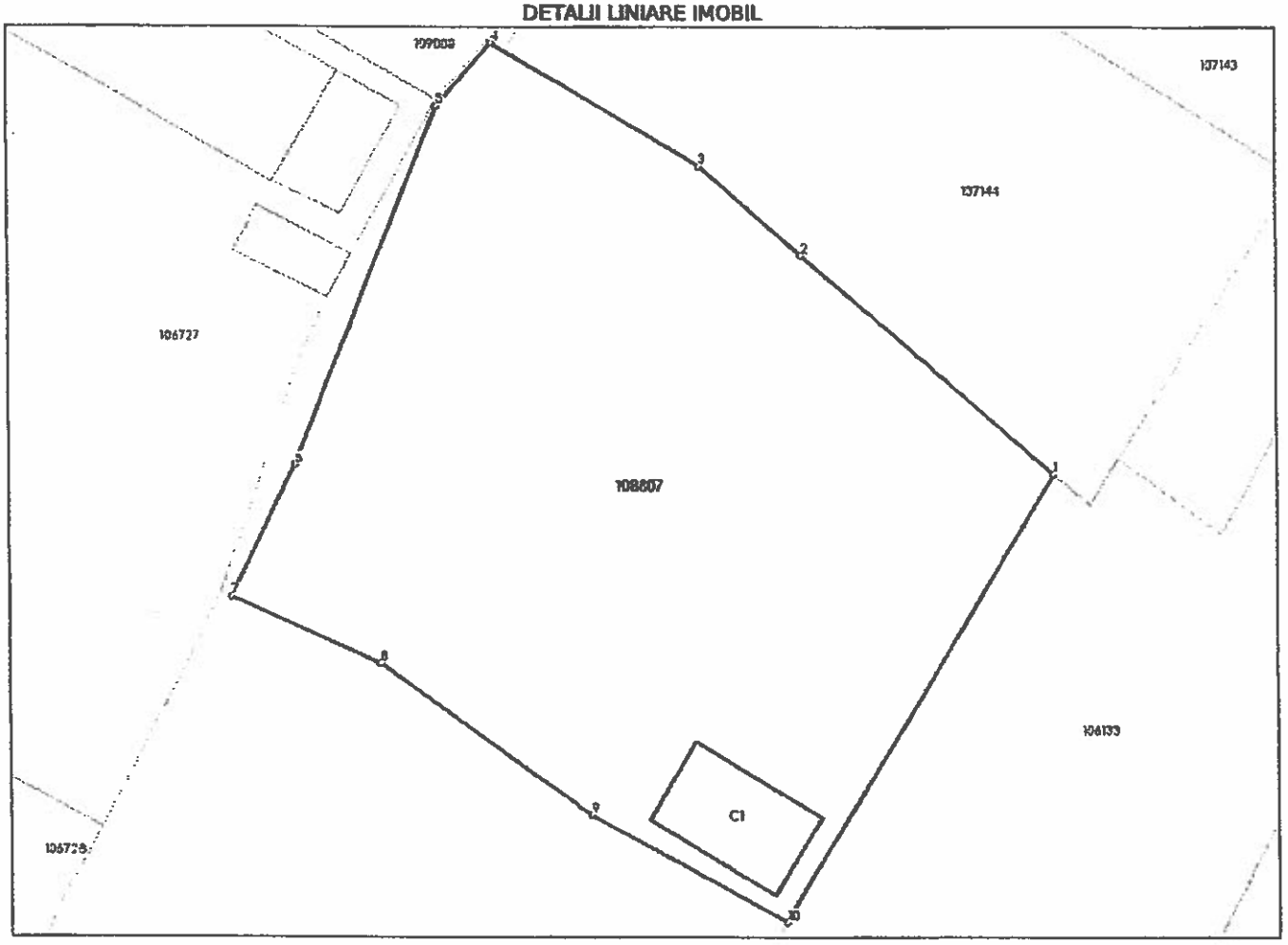
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
108807	893	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

* Suprafaţa este determinată în 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	curti constructii	DA	893	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	108807-C1	constructii administrative si social culturale	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.878
2	3	6.497
3	4	11.535

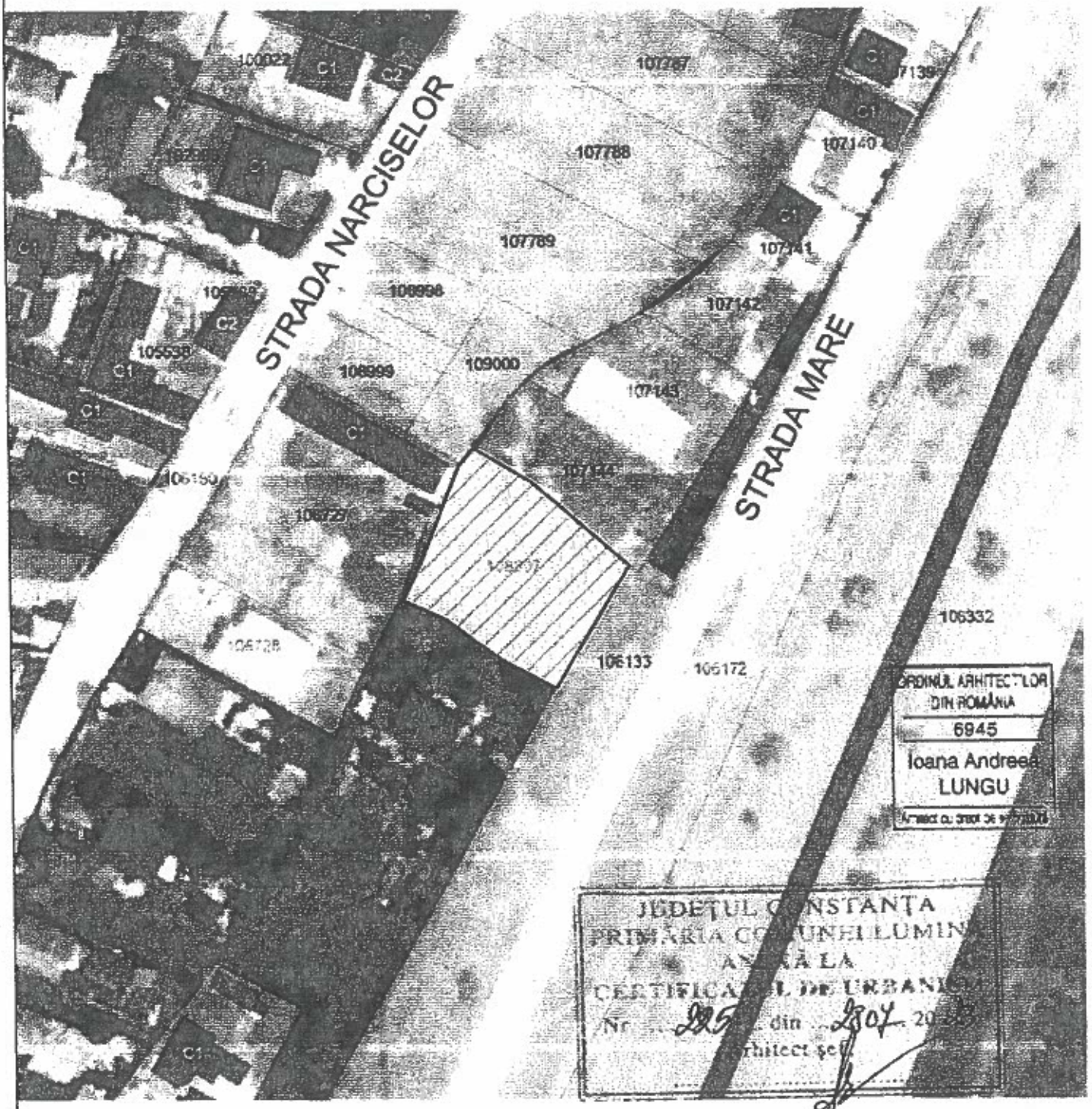
LAIBER VICTOR
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 16590
Valabil 2025

ANEXA C

N

LOCALITATEA LUMINA

Jud. Constanța



Sursă imagine: geoportal.ancpi.r

LEGENDĂ

Teren proprietate (893 mp)

APT Solutions / AMA	PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. AMA PROMPT TECH S.R.L. Nr. Reg. Com.: J13/3856/2018 CIF: RO40356237 Mail: contact@aptsolutions.ro Tel.: 0732.733.297 Adresă: Mun. Constanta, B-dul. Tomis, nr. 143A, cod poștal: 900178			Beneficiar: Andrei Alin Amplasament: jud. Constanța, loc. Lumina, str. Mare, nr. 5 BIS	NR. PROIE 15/202
SPECIFICAȚIE	NUME / PRENUME	SEMNĂTURĂ	SCARA	CONSTRUIRE IMOBIL PARTER LOCUIRI	FAZ C.U
Șef proiect	Arh. Lungu Ioana Andreea				
Proiectat	Bizadea Ana-Rebecca		DATA Iun 2023	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA	A.0
Desenat	Bizadea Ana-Rebecca				

ANEXA

DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE- CUMPARARE

1. Subsemnatii, **ANDREI ALIN,** având CNP 1690430131214, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanţa si **ANDREI SIMONA,** având CNP 2680124135068, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanţa, **soti,** în calitate de **vanzatori,** declaram ca **vindem numitului GOGA ENACHE,** având CNP 1840622360052, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Titus Gergau, nr. 1A, Jud. Constanta casatorit cu **GOGA NICOLETA,** avand CNP 2860803134224, in calitate de **cumparator, CONSTRUCTIA C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, situata in Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 31 mp – din masuratori, avand nr. cadastral 108807-C1 si înscrisa în CF nr. 108807/Lumina.**----------

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, soti, declaram ca odata cu dreptul de proprietate asupra constructiei C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, transmitem cumpărătorului si dreptul de concesiune asupra terenului intravilan in suprafata de 893 mp - din masuratori, avand nr. cadastral 108807 si înscris în CF nr. 108807/Lumina, în temeiul Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, urmand a se intabula acest drept in Cartea Funciara nr. 108807/Lumina.----------

Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, este amplasata pe TERENUL INTRAVILAN, categoria de folosinta Curti Constructii (Cc), în suprafata de 893 mp - din masuratori, situat in Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, proprietatea Comunei Lumina, avand nr. cadastral 108807 si înscris în CF nr. 108807/Lumina, conform Incheierii nr. **303/04.01.2022**, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.----------

Odata cu proprietatea Constructiei C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, transmitem cumparatorului, drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara ridicarii constructiei C1- Cladire birouri parter - (Proiectul de arhitectura, Autorizatia de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina, Procesul verbal de receptie partiala nr. 9161/16.04.2024 si Certificatul de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta) **si avizele legale** (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc), **urmand ca la finalizarea constructiei C1 - Cladire birouri parter sa se obtina Procesul verbal de receptie finala de catre cumparatori care vor deveni deplini proprietari asupra constructiei.**----------

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, soti declaram ca am edificat Constructiile C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina pentru construire imobil parter birouri executata in procent de 65% conform Procesului verbal de Receptie partial nr. 9161/16.04.2024 si Certificatului de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta. ----------

Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, a fost inscrisa in **Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807** conform **Incheierii nr. 125750/20.05.2024**, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.----------

Terenul a fost dat in concesiune subsemnatului Andrei Alin in timpul casatoriei cu Andrei Simona, fiind bun comun, prin Contractul de Concesiune nr. 10355/23.05.2023 incheiat cu Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Lumina, fiind inscris dreptul de concesiune, în Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807 conform Încheierii nr. 125750/20.05.2024, eliberata de BCPI, OCPI Constanta. ----------

Imobilul are următoarele vecinătăti: **la nord** – IE: 107144 – prop. Strada Mare, nr. 5B, Lot 6, **la sud** – Popescu Iuliana – Str. Mare, nr. 5, **la est** – Str. Mare – IE: 106130 si **la vest** – IE: 106727 – prop. Narciselor, nr. 10, Lot 1, conform Plan de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta.----------

R O M A N I A
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA SĂCĂLEANU
Licenta de functionare nr. 2582/2270/12.12.2013
Navodari , Str.Marii nr.16,
Cladirea 21, Apt.1, jud.Constanta
Tel:**0241/764611**
E-mail: **bnpsacaleanu@yahoo.com**

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1203

Anul 2024 luna IULIE ziua 23

In fata mea, **SĂCĂLEANU ALEXANDRU,** notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat :

1. ANDREI ALIN, având CNP 1690430131214, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanţa, posesor al CI seria KZ, nr. 754806, eliberata la data de 04.10.2021, de catre SPCLEP Constanta, in nume propriu;

2. ANDREI SIMONA, având CNP 2680124135068, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanţa, posesoare a CI seria KZ, nr. 485475, eliberata la data de 26.01.2018, de catre SPCLEP Constanta, in nume propriu;

3. GOGA ENACHE, având CNP 1840622360052, cu domiciliul in Mun. Constanta, Str. Titus Cergau, nr. 1A, Jud. Constanta, posesor al CI seria KZ, nr. 255531, eliberata la data de 26.01.2015, de catre SPCLEP Constanta, in nume propriu;

care, au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului inscris si au semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea Notarilor Publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a incasat impozitul de 3% din transferul proprietatii in valoare de 1.050 lei cu chitantele seria SPN nr. 0935/2024 si nr. 0936/2024;

S-a incasat taxa de intabulare in valoare de 120 lei, cu chitanta seria ANCPI CT nr. 1183987/2024;

S-a incasat onorariul de 500 lei + TVA- ul aferent de 95 lei, cu chitanta seria CT SMSA C nr. 0024493/2024;

Red. C.I.1

NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de catre SĂCĂLEANU ALEXANDRU, notar public, azi data autentificari, are aceeasi forta probanta ca originalul si constituie titlu executoriu in conditiile legii.

NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU

ROMÂNIA SĂCĂLEANU ALEXANDRU - NOTAR PUBLIC NAVODARI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil
Specializare

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 12096 din 28.07 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 28.07 2023

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*[1] **ANDREI ALIN CNP 1690430131214**
cu **domiciliul/sediul în judeţul CONSTANTA municipiul/oraşul/ CONSTANTA**, satul
sectorul cod poştal
strada **MIHAI VITEAZUL** nr. **1, bl F1 sc.A, et. -, ap.17** telefon/fax
înregistrată la nr. 12096 din 20.06.2023
pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **CONSTANTA**
municipiul/oraşul/comuna **LUMINA** satul sectorul cod poştal
strada **MARE** nr. **5BIS**
sau identificat prin [3] PLAN DE SITUATIE si PLAN DE INCADRARE IN ZONA

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 6 / 1999
faza **PUG / PUZ / PUD**, aprobată cu hotărârea Consiliului judeţean/**local** Lumina
nr. 38 / 2001 si 289/22.12.2016 respectiv HCL 226/2018 respectiv HCL266/18.12.2018 134/31.08.2021

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 893 mp identificat cu numar cadastral 108807 este situat in intravilanul localitatii Lumina – detinut conform Contract de concesiune nr 10355/23.05.2023 ;

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului – « curti constructii »

Destinatia terenului ,stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate : locuire,dotari, servicii, comert conform documentatie de urbanism PUG aprobata cu Hotararea Consiliului Local nr.38/2001 si prelungita prin HCL 289/2016 respectiv HCL266/18.12.2018

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata teren: S= 893 mp identificat cu numar cadastral 108807

Informatii extrase din documentatiile de urbanism: pentru imobilul teren si constructii identificat cu nr cadastral de mai sus se aplica reglementarile prevazute in documentatia de urbanism PUG Comuna Lumina -UTR E1 cu urmatoarele reglementari:

Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente retragerea constructiilor fata de stradă se pastreaza alinierea existenta fara a depasi limita incintelor

Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietatile vecine - retragerea minimă faţă de limitele laterale şi posterioare va respecta prevederile Codului Civil.

Functiuni permise: locuire,dotari, comert si servicii de nivel comunal;

Elemente privind volumetria şi / sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele **învecinate:**Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior contravine funcţiunii acestora şi nu depreciazi aspectul general al zonei. Materiale de construcţii permise: materiale durabile şi de calitate superioară; învelitoarea se va executa din materiale nereflectorizante;

Inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi :P÷ P + 2

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) (max admis) – 30%

Echiparea cu utilităţi : cu posibilitate de racordare la reţelele de utilităţi

Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă: Accesul la teren se face din strada Mare; se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996 ,anexa 4 la regulament -Accese carosabile ; se va asigura necesarul locurilor de parcare

LAIBER VICTOR

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 25450 din 13.12 2023.

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 236 din 13.12 2023

Ca urmare a cererii adresate de **ANDREI ALIN**
CNP 1690430131214 cu domiciliul / sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiu /oras /comuna **CONSTANTA** satul ..... sectorul ..... cod poştal ..... strada **MIHAI VITEAZUL** nr **1bl. F1, sc.A, et., ap17** bl ..... sc ..... et ..... ap ..... telefon/fax ..... e-mail..... **înregistrată la nr . 25450 din 28.11.2023.**

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 IMOBIL PARTER BIROURI

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -. situat în judeţul **CONSTANTA**
municipiul / oraşul comuna **LUMINA** satul cod poştal
strada **MARE** nr **5 BIS** sc ..... et ..... ap
Cartea funciară **108807**
Fişa bunului imobil .....
sau nr. cadastral **108807**

- lucrari în valoare de 55 664 lei

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 15590
Valabil 2025
Specializarea: EV, EPI
ANEVAR

APROB
ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR
GOGA ENACHE si GOGA NICOLETA
COMUNA LUMINA, JUDETUL CONSTANTA

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 17869 din 29.07.2025

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI -REGIE PROPRIE**

1.Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:
- adresa administrativa: str MARE 5 BIS -LUMINA , judetul Constanta
- numar cadastral/numar topografic:108807
- numar carte funciara: 108807

2.Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023
3. Comisia de receptie , si-a desfasurat activitatea in intervalul -10.07.2025- 29.07.2025, fiind formata din :

Presedinte – GOGA ENACHE
Membrii
- **MICU VALENTINA -primaria LUMINA**
- **MALAI MARILENA – membru specialist**
- **TASE MIHAI - membru specialist**
- **RIZEA ALECU -membru specialist**

4. Au mai fost prezenti:
-SC AMA PROMPT TECH SRL -Proiectant

5. Secretariatul a fost asigurat de: BACULA IANCU – diriginte de şantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, 3.3, 5.3, 6, autorizaţie nr. 00018507/14.10.2010

6. Constatarile comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:
6.1. Capacitati fizice realizate: : CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

6.2. Au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si alte 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 din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal; **- nu este cazul –**
6.4. Lucrarile cuprinse in anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele; **- nu este cazul –**
6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de -.....55.664,00..... LEI fara TVA

6.6. Perioada de garantie este de: 1 ani.

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitatilor 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/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii - ISC, al directiilor judetene pentru cultura/Directia pentru Cultura a Municipiului Bucuresti sau al inspectoratelor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei etc):
- nu este cazul -

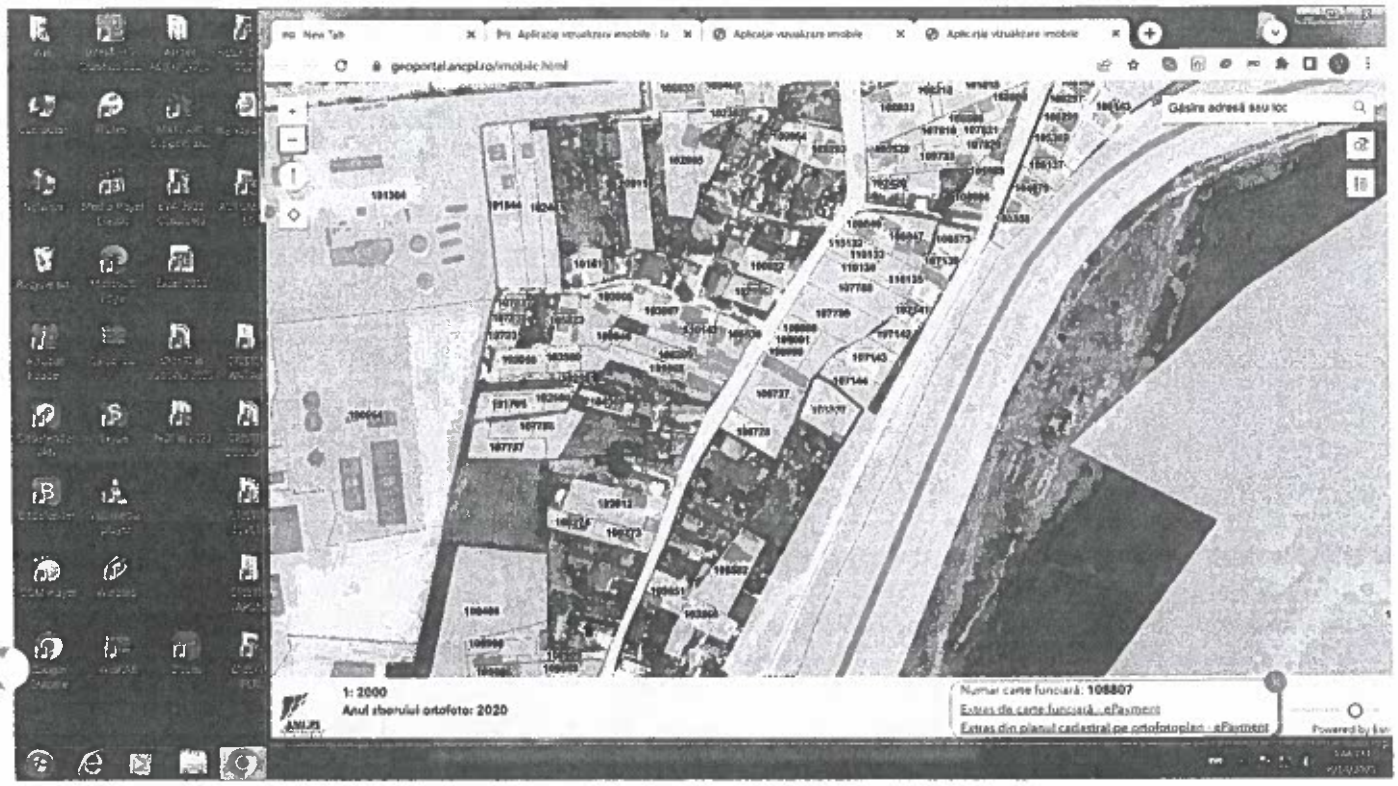
7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 15590
Valabil 2025

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025										
Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/Iasomiei/Brotacei	publi24.ro	median	7		pietruit	toate	523	22	100
D	Mare/Morii	publi24.ro	median	7		pietruit	gaze in zona	1000	12	65
E	la canal	publi24.ro	periferic	16	ci PE P+1	pietruit	in zona	708	20	47
F	DJ226 Navodari	publi24.ro	industrial	17		asfalt	in zona	2000		60
G	Iulia Hasdeu	publi24.ro	median	11		asfalt	toate	500	24	200
H	Lumina/ Ovidiu	publi24.ro	industrial	11		alee acces	toate	5392		64
I	Iuliu Maniu	publi24.ro	nerezidential	15		pietruit	apa, curent	1429	30	70
J	Sos.Tulcei/ sens girator	allimobiliare.ro	comercial	13		pietruit	toate	500	14	40
K	Sos.Tulcei/ dreapta	allimobiliare.ro	comercial	9	Cambela	asfalt	toate	500	15	95
L	Narciselor/ Mare	storia.ro	median	10	cu	asfalt	toate	456	27	81
M	Mare nr.1/ Moara	storia.ro	periferic	11	cu Aur.	asfalt	toate	456	27	79
N	fosta U.M.	imobiliare.ro	median	7		asfalt	gara gaze	1000	19	125
O	Primarie/ vis-à-vis	imobiliare.ro	central	10		asfalt	toate	350	13	90
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	2356	60	60
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	500	15	70
Q	Iuliu maniu	olx.ro	nerezidential	14		pietruit	apa, curent	312	19	80
R	Lebedelor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
S	Islazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
T	Stefan cel Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
U	Morii/Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60

ANEXA II

ANEXA F



EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația nr. 13590
Valabilă 2025
Specialitatea
ASOCIAȚIA

ANEXA G

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimație nr. 13590
Valabil 2025
Specialitate: EI, EM
ANEVAR