



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. 19499/19.08.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr .4316/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 700 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Morii ,nr.116 E , com. Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinară din data de _____
Având în vedere:

- Referat de aprobare și 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 executării lucrărilor de construcții și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.553, alin. (1) și (4), art.555, art.1650, art.2343 din Codul civil.

In temeiul prevederilor art.129 alin (1),(2) lit. C, alin (6) lit.b, coroborat cu art.196, alin.(1), lit. a și art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Civil.

HOTĂRAȘTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare nr.4316/15.08.2025, (al terenului mai sus menționat) întocmit de expert evaluator Victor Laiber prezentat în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Pretul minim de vânzare al terenului în suprafața de 700 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în str. Morii, nr.116 E, com. Lumina, Jud. Constanta, este de 54931 lei, la care se adaugă TVA.

Art.3 Se va notifica proprietarul construcției, doamna Iosif Tudorita, căsătorit cu Iosif Gelu Eugen, în termen de 15 zile de la data emiterii actului administrativ aprobat de Consiliul Local Lumina.

Art.4 În situația acceptării cumpărării terenului de către proprietarii construcției prin act administrativ aprobat de către Consiliul Local Lumina, se va aproba vânzarea prin negociere directă a terenului în suprafața de 700 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în str. Morii, nr.116 E, com. Lumina, Jud. Constanta

Art. 5 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Art. 6 Începând cu data prezentei hotărâri, orice altă hotărâre privind același obiect își încetează aplicabilitatea.

Initiator

Viceprimar cu atribuții de primar

Secretar General U.A.T. Lumina

Bratianu Viorel Florin

Ionescu Alexandru

1. The first part of the document is a letter from the President of the United States to the Congress, dated January 1, 1801. It is a very important document, as it is the first time that the President has addressed the Congress since the establishment of the office. The letter discusses the state of the Union and the progress of the government.

2. The second part of the document is a report from the Secretary of the Navy, dated January 1, 1801. It discusses the state of the Navy and the progress of the fleet. The report is very detailed and includes a list of the ships in the fleet.

3. The third part of the document is a report from the Secretary of the Treasury, dated January 1, 1801. It discusses the state of the Treasury and the progress of the government. The report is very detailed and includes a list of the revenues and expenditures of the government.



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. 19504/19.08.2025

**La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr. 4316/15.08.2025
pentru terenul in suprafata de 700 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina
,situat in str .Morii, nr.116 E , com. Lumina, Jud. Constanta**

Avand in vedere cererea doamnei Iosif Tudorita , nr. 19386/18.08.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 700 mp situat in str.Morii , nr.116 E comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in concesiune am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

Terenul in suprafata de 700 mp, str. Morii nr. 116 E, com. Lumina , jud. Constanta este detinut in concesiune in baza contractului de concesiune nr 1359/13.07.1998 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

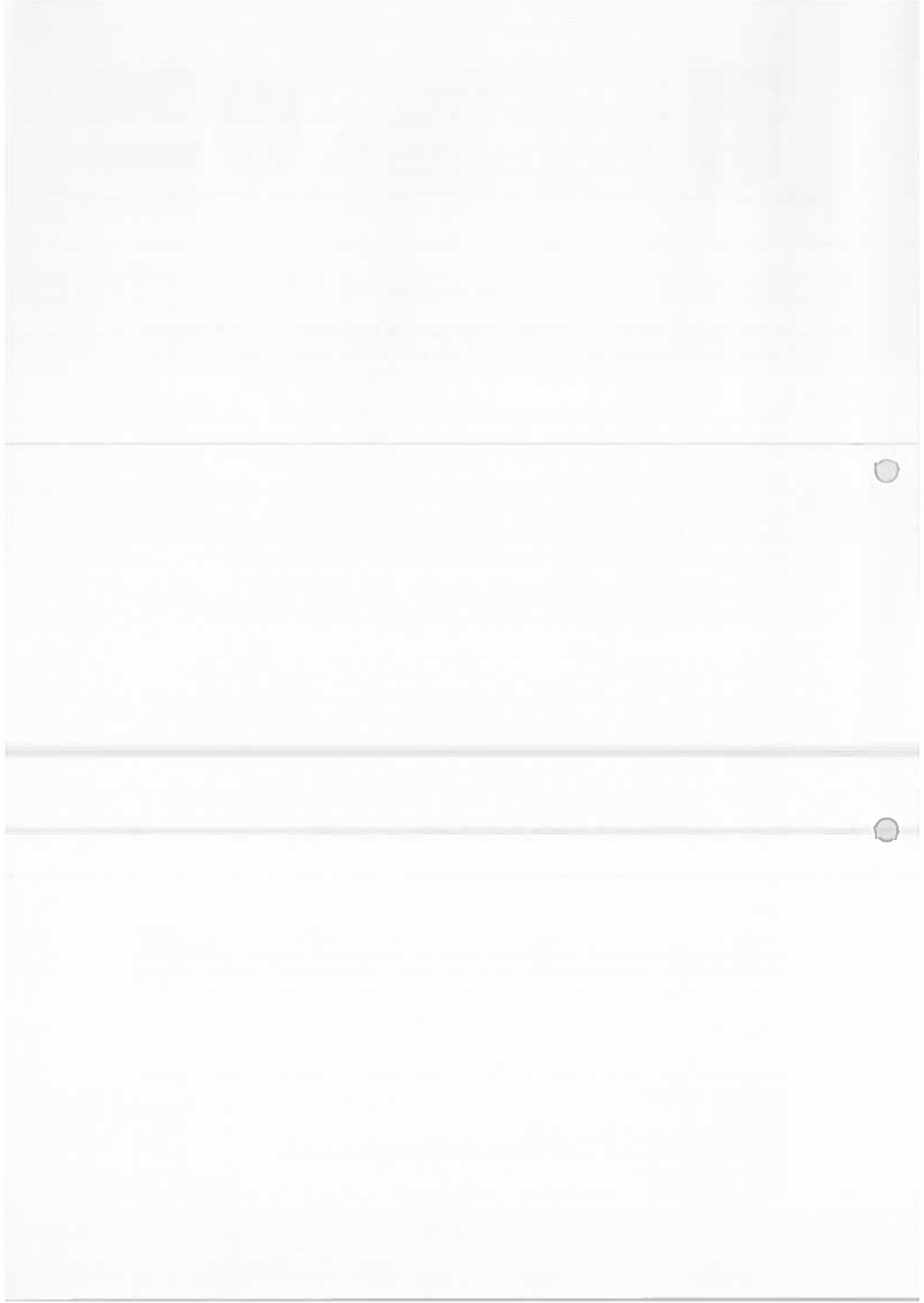
51.sectiune de dezvoltare - partea complementara a bugetelor prevazute la art. 1 alin. (2), cu exceptia bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile si cheltuielile de capital aferente implementarii politicilor de dezvoltare la nivel national, regional, județean, zonal sau local, după caz. Veniturile si cheltuielile sectiunii de dezvoltare sunt prevazute la alin. (4) si (5); (4) Veniturile sectiunii de dezvoltare, prevazuta la alin. (1) pct. 51, sunt urmatoarele:

a) vârsăminte din sectiunea de functionare; b) sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe si sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.

locuinte;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;

d) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finantarea cheltuielilor de capital;





e)sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.

(5)Cheltuielile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

- a)cheltuieli de capital;
- b)proiecte cu finanțare 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 finanțare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1)Veniturile bugetare locale se constituie din:

- a)venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuții, alte vărsăminte, alte venituri și cote defalcate din impozitul pe venit;
- b)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
- c)subvenții primite de la bugetul de stat și de la alte bugete;
- d) donații și sponsorizari
- e)sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.

(2)Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea și inventarierea materiei impozabile și a bazei de impozitare în funcție de care se calculează impozitele și taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate și a veniturilor obținute din acestea, precum și pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donațiile și sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri și cheltuieli numai după încasarea lor.

(3)Fundamentarea, dimensionarea și repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinații, respectiv pe acțiuni, activități, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanță cu atribuțiile ce revin autorităților administrației publice locale, cu prioritățile stabilite de acestea, în vederea funcționării lor și în interesul colectivităților locale respective.

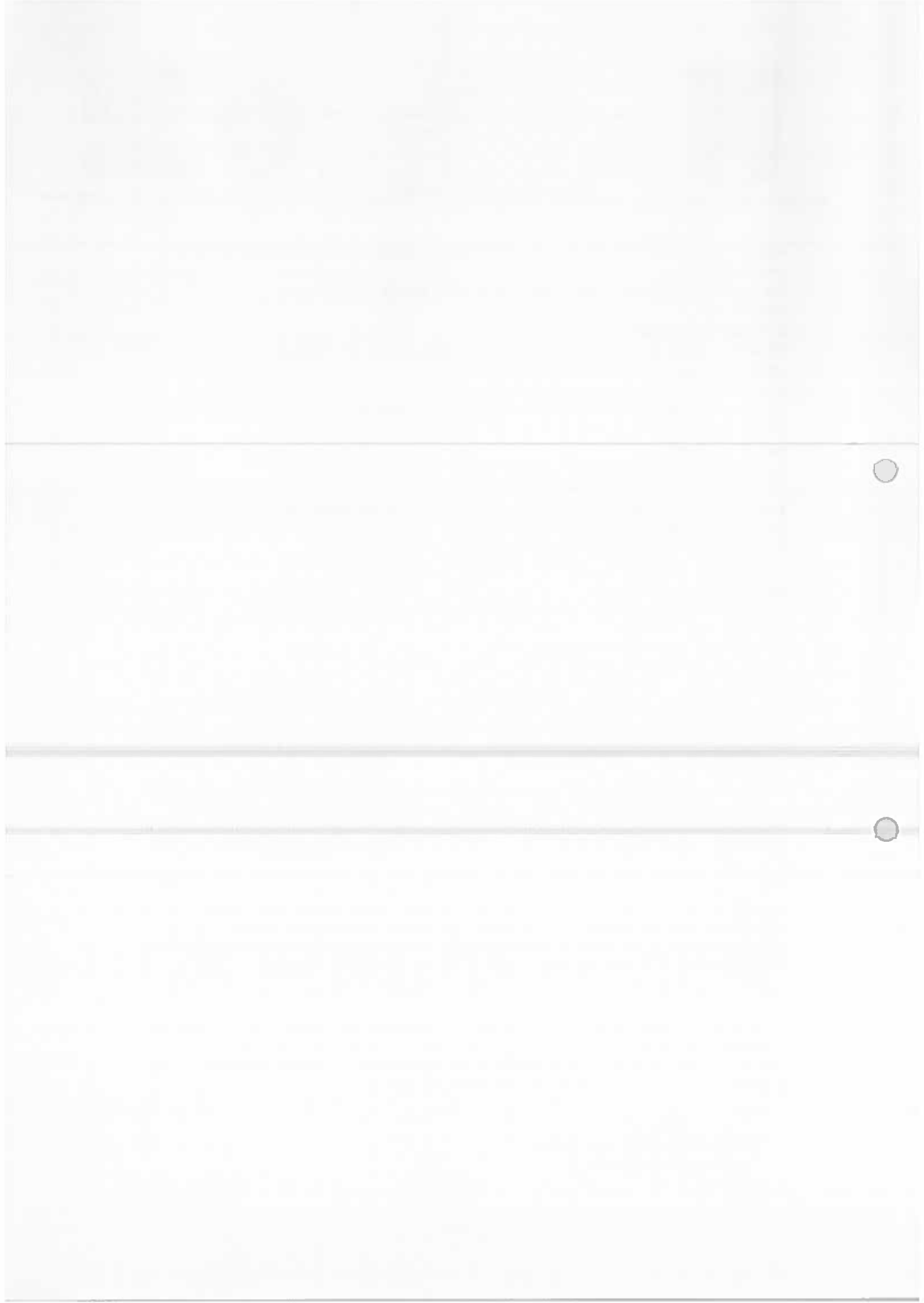
(4)Fundamentarea și aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilitățile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.

Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparținând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor.”

Luind în considerare cererea petentului dar și necesitatea și oportunitatea avanzării terenului în suprafața de 700 mp descris mai sus precum și prevederile art. 129 alin (2) lit., c., și art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a inițiat prezentul proiect de hotărâre, pe care va rog să-l aprobați în forma prezentată

Initiator

Viceprimar cu atribuții 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

Raport

NR. 19510/19.08.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr.4316/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 700 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Morii , nr.116 E , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4316/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 700 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str .Morii , nr.19 , com. Lumina, Jud. Constanta**,avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 700 mp, situat in str.Morii nr.116 E, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta conform contractului de vanzare – cumparare nr.1359/12.07.1998

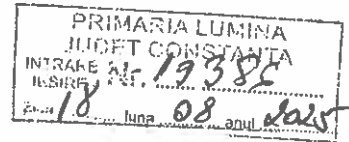
Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina. Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului 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



NR.



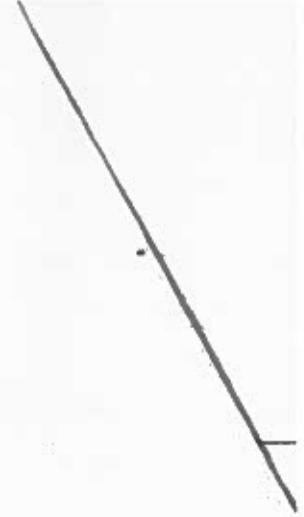
numele primar

Subsemnata IOSIF TUDORITA cu domiciliul în STR MORII 116 E vă rog să-mi aprobați cererea pentru cumpărarea terenului în sup. de 700 mp pe care îl dețin în baza contractului cu nr. 1359 din 13 iulie 1998 situat în STR. MORII 116 E

Date

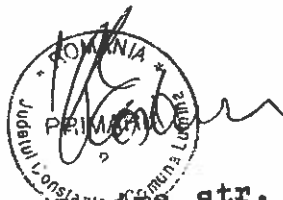
semnătura

0034648078369



CONTRA CT DE CONCESIONARE

Nr. 1359 din 3 iulie 1998



I. - Părțile contractante:

Între Primăria comunei Lumina, cu sediul în Lumina str. M. nr. 170, reprezentată prin Grăciun Ion - primar, Vulpoi Gabriela - secretar, în calitate de concedent, pe de o parte și Iosif Tudorita cu adresa/sedul în Lumina str. Mare nr. bl. sc. ap. , reprezentată prin: Iosif Tudorita având funcția de pers. fizică posesor al p.i. seria G.3.mr. 255864 eliberat de Politia Or. Ovidiu în calitate de concedionar, în urma licitației din data de 2.04.1998 și a proesului verbal nr. din 2.04.1998, a intervenit următorul contract de concesiune, stabilit pe baza Legii nr. 50/1991.-

II. Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în concesiune a terenului de construcție în suprafață de 700 mp, ce formează lotul II patoul situat în Lumina, cu următoarele vecinătăți: nord Dr. Bărbăntău sud Popa Lilian este front. G. Vest str. Morii, identificat cu planul de situație anexat, în vederea realizării construcției de locuință

Art. 2. Predarea - primirea terenului concesiionat este consemnată în procesul verbal, anexa 1, ce face parte integrantă din prezentul contract.-

III. Termenul concesiunii:

Art. 3. Concesiunea terenului se efectuează pe durata existent construcției.-

IV. Pretul concesiunii:

Art. 4. Pretul concesiunii este de 210 lei mp/anual, pentru întreaga suprafață (anual), - în 4 rate anuale egale, având în vedere că terenul a fost adjudecat cu 210 lei mp/an.-

Art. 5. Pretul se va achita din contul concesiionarului nr. deschis la în contul concedentului nr. 212202074671807 deschis la Trezoreria Ovidiu.-

V. Modalități de plată:

Art. 5. Sumele prevăzute la art. 4. din contract se plătesc în patru rate trimestriale până la finele fiecărui trimestru, conform Legii 27/94, corectarea sumelor prevăzute la art. 4, funcție de rata inflației, se face anual.-



Art.7.- Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu 1% pe fiecare zi de intarziere, din suma datorata urmand ca, neplata ratei antea termen de 30 zile de la expirarea anului duca la retragerea concesiunii.



VI - OBLIGATIILE PARTILOR

Art.8.- Concesionarul se obliga sa foloseasca terenul concesionat conform destinatiei stabilite de concendent.

De asemenea concesionarul se obliga sa solicite eliberarea autorizatiei de construire si sa inceapa lucrarile in termen de cel mult un an de la data semnarii contractului.

Concesionarul se obliga sa inceapa constructia in termenul prevazut de autorizatie. Nerespectarea acestei obligatii atrage pierderea dreptului de concesiune.

Art.9.- Concendentul se obliga sa puna la dispozitia concesionarului, la data inceperii concesiunii terenul liber de orice sarcini.

VII - RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.10.- Pentru nerespectarea obligatiilor stabilite prin contract partile platesc penalitati de 1% pe fiecare zi de intarziere, calculate la pretul ramas de achitat.

VIII - LITIGII

Art.11.- Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantelor de drept comun.

IX - ALTE CLAUZE

Art.12.- Pretul convenit la incheierea contractului va fi indexat cu rata inflatiei comunicata oficial.

X - MODALITATI DE INCETARE A CONTRACTULUI

Art.13.- Incetarea contractului de concesionare prin renuntare.

La cererea concesionarului cu obligatia achitarii taxelor ce decurg din contract pana la data inregistrarii cererii.

Art.14.- Incetarea contractului prin retragerea concesiunii.

Retragerea concesionarii nu absolve concesionarul de obligatiile de piata pana la data retragerii.

Concendentul va retrage dreptul de concesiune in cazurile de nerespectare a clauzelor mentionate la art.7 si art.8 din contract, precum si in cazul nerespectarii prevederilor Legii 50/1991.

Art.15.- Concendentul va comunica concesionarilor in cauza rezilierea contractelor.

XI - DISPOZITII FINALE

Art.16.- Prezentul contract de concesiune, privind concesionarea terenului in suprafata de 700 mp s-a incheiat in trei exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta si unul pentru organele fiscale.

Data 13 iulie 1998

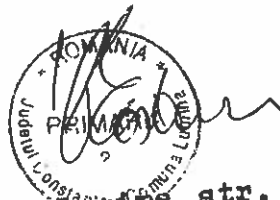
CONCIDENTENT
ROMANIA
Municipalitatea
Comuna Lumina

CONCESIONAR,



CONTRAT DE CONCESIONARE

Nr. 1359 din 13 iulie 1998



I. - Părțile contractante:

Intre Primăria comunei Lumina, cu sediul în Lumina str. M.
nr. 170, reprezentată prin Grăciun Ion - primar, Vulpoi Gabriela
- secretar, în calitate de concedent, pe de o parte și Iosif

Tudorita cu adresa/sedul în Lumina
str. Mare nr. bl. sc. ap. , reprezentată prin:
Iosif Tudorita având funcția de pers. fizică posesor al P.I.
seria G nr. 255864 eliberat de Politia Or. Ovidiu în calitate
de concesionar, în urma licitației din data de 2.04.1998 și a p.
resului verbal nr. din 2.04.1998, a intervenit următorul
contract de concesiune, stabilit pe baza Legii nr. 50/1991.-

II. Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în
concesiune a terenului de construcție în suprafață de 700 mp,
ce formează lotul II peșcul situat în Lumina, cu următoarele
vecinătăți: nord Drum Băhneș-Popa Ilie est Dr. C. Vest
str. Marii, identificat cu planul de situație anexat, în vederea
realizării construcției de locuință

Art. 2. Predarea - primirea terenului concesionat este conso-
 în procesul verbal, anexa 1, ce face parte integrantă din prezen-
 contract.-

III. Termenul concesiunii:

Art. 3. Concesiunea terenului se efectuează pe durata existent
construcției.-

IV. Pretul concesiunii:

Art. 4. Pretul concesiunii este de 210 lei mp/anual
suprafață (anual), - în 4 rate anuale egale, având în vedere că terenul
a fost adjudecat cu 210 lei mp/an.-

Art. 5. Pretul se va achita din contul concesionarului nr.
deschis la în contul concedentului nr.
212202074671807 deschis la Trezoreria Ovidiu.-

V. Modalități de plată:

Art. 5. Sumele prevăzute la art. 4. din contract se plătesc
în patru rate trimestriale până la finele fiecărui trimestru, conform
Legii 27/94, corectarea sumelor prevăzute la art. 4, funcție de rata
inflației, se face anual.-

11
12
13
14



Art.7.- Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu 1% pe fiecare zi de intarziere, din suma datorata urmand ca neplata ratei antea termen de 30 zile de la expirarea anului duca la retragerea concesiunii.



VI - OBLIGATIILE PARTILOR

Art.8.- Concesionarul se obliga sa foloseasca terenul concesionat conform destinatiei stabilite de concendent.

De asemenea concesionarul se obliga sa solicite eliberarea autorizatiei de construire si sa inceapa lucrarile in termen de cel mult un an de la data semnarii contractului.

Concesionarul se obliga sa inceapa constructia in termenul prevazut de autorizatie. Nerespectarea acestei obligatii atrage pierderea dreptului de concesiune.

Art.9.- Concendentul se obliga sa puna la dispozitia concesionarului, la data inceperii concesiunii terenul liber de orice sarcini.

VII - RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.10.- Pentru nerespectarea obligatiilor stabilite prin contract partile platesc penalitati de 1% pe fiecare zi de intarziere, calculate la pretul ramas de achitat.

VIII - LITIGII

Art.11.- Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantelor de drept comun.

IX - ALTE CLAUZE

Art.12.- Pretul convenit la incheierea contractului va fi indexat cu rata inflatiei comunicata oficial.

X - MODALITATI DE INCETARE A CONTRACTULUI

Art.13.- Incetarea contractului de concesiune prin renuntare.

La cererea concesionarului cu obligatia achitarii taxelor ce decurg din contract pana la data inregistrarii cererii.

Art.14.- Incetarea contractului prin retragerea concesiunii.

Retragerea concesionarului cu absolve concesionarul de obligatiile de plata pana la data retragerii.

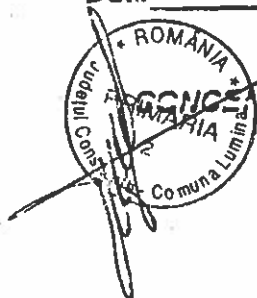
Concendentul va retrage dreptul de concesiune in cazurile de nerespectare a clauzelor mentionate la art.7 si art.8 din contract, precum si in cazul nerespectarii prevederilor Legii 50/1991.

Art.15.- Concendentul va comunica concesionarilor in cauza rezilierea contractelor.

XI - DISPOZITII FINALE

Art.16.- Prezentul contract de concesiune, privind concesiunea terenului in suprafata de 700 mp s-a incheiat in trei exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta si unul pentru organele fiscale.

Data 13 iulie 1998



CONCIDENTENT

CONCESIONAR,

[Signature]



ROMÂNIA

JUDEȚUL



Curtouto

PRIMĂRIA

MUNICIPIUL

SAȘULUI

COMUNEI

Lumina

AUTOORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 22 din 23.11.1997

Ca urmare a cererii adresate de

Ioșif

Indorito

cu domiciliul
sediul

JUDEȚUL

Curtouto

Municipiul

SAȘULUI

COMUNEI

Lumina

sectoare
satul

cod poștal

8734

strada

mare

nr. 1

bloc

sc.

etaj

ap.

înregistrată la nr. 684

din 23.11.1997

În baza prevederilor Legii nr. 10/1997 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se

AUTO RIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE

Construcție

locuință parter

ÎN VALOARE DE

18.000.000

COD

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

pe terenul situat

Municipiul
SAȘULUI
COMUNA

Lumina

sectorul

SAȘULUI

cod poștal

8734

strada

mare

nr. 16 E

Nr. fișă cadastrală
Nr. Carte Funciară

numărul topografic al parcelei

În următoarele condiții:

1) valoarea lucrărilor este pe baza sumei solicitate înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.
Pentru locuințe de proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea nr. 10/1997, valoarea este cea stabilită de unitatea emitentă, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.
Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la expirarea termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

11
12
13

14

15

Proiectul lucrărilor, nr. 7

a fost elab.

ENIK IERDAN din 11/91

la județul

C-10

municipiul

orașul

comuna

cod poștal

Valu lui Traian

sectorul

nr.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPASII 12 LUNI

20

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 LUNI DE LA DATA ELIERII

ZILE

Documentația tehnică și avizul prezentate, vizate, schimbate și integrate prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform dispozițiilor legii.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN PRIMĂ ÎNSM ȘI
AMENAJAREA TERIT. ÎNDRUM.

Taxa pentru autorizare în valoare de 90.000 lei a fost achitată de către
chitanței nr. 477 din 23.4.1999

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de

prin poșta

exemplar(e) din documentația tehnică și avizul prezentate, vizate și schimbate.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU ZILE

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN PRIMĂ ÎNSM ȘI
AMENAJAREA TERIT. ÎNDRUM.

Data preluării valabilității

Achitat taxa de

direct

Transmis solicitantului la data de

în poșta

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBIGAT:

1. Să anunțe imediat data începerii lucrărilor prin poșta, înainte de a
formularului anexat autorizației.

2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Construcții, la data începerii lucrărilor
izate, prin trimisura cel puțin a două copii ale autorizației.

3. Să păstreze în perfectă stare pe toată durata execuției lucrărilor, organele înscrise în autorizație, care
pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata execuției lucrărilor, organele înscrise în autorizație, care
controlului, potrivit legii.

4. În caz de descoperire de obiecte de interes arheologic, monumente de zidărie, monumente
de goluri, fundații, pietre cioplite, etc., să anunțe imediat comitetul de salvgardare, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat comitetul de salvgardare.

5. Să respecte condițiile impuse de proiectul de protecție a monumentelor, a mediului
normelor generale și locale.

6. Să transporte la locul de depozitare materialele care
nu se pot recupera sau valorifica, să se înarma cu mijloc de transport și să desfășoare activitatea prevăzută de proiect
după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit în autorizație.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării



TABEL DE MISCARE PARCELARA (FISA IMOBILULUI)

Nr Cadastral

11023

Adresa imobilului : Com. Lumina, Str. Morii, Nr. 116E (lot 2)

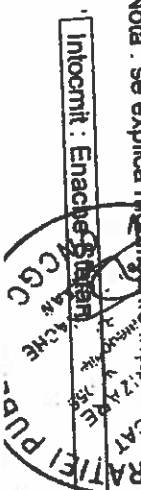
A. TEREN

A. TEREN					SITUATIA ACTUALA			
SITUATIA DIN ACTE								
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelar /nr. topografic	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Descrierea imobilului	Suprafata masurata (mp)
CONSILIUL LOCAL LUMINA – prop. teren		Contract de Concesionare Nr.1359 din 13.07.1998		700	TDI	Cc	TDI	701
IOSIF TUDORITA – beneficiar teren		Adeverinta Nr.6636 din 06.08.2008 Primaria Comunei Lumina						
		Adeverinta/Acord Nr.6636 din 06.08.2008 Primaria Comunei Lumina						
						Total		701

B. CONSTRUCTIE

B. CONSTRUCȚIE				SITUATIA ACTUALA		
SITUATIA DIN ACTE						
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod constructie	Suprafata masurata (mp)
IOSIF TUDORITA		Autorizatie de construire nr.22 din 23.02.1999 Proces Verbal de Receptie Finala Nr.2934 din 22.07.2004		Locuinta Parter	C1	72
	</					

Nota : se explica nesigntia inregistrarii la privire la descrierea imobilului, constatate la teren fata de situatia din acte, daca este cazul.



Intocmit : Enache Stefan
Receptionat : Enache Stefan
Nume si F : Enache Stefan
Funcția : CONSILIER GR. I

05-09-2008

44

45

46

Strada MORII nr 116 E

CONSTANTA
COMUNEI LUMINA

CONFORM CU
ORIGINALUL

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 2934 din 22.07.2004

Lucrarea CONSTRUCTIE LOCUINTA PATER.

cu nr. 22 / 23.02.1999, cu valabilitate pana la 23.02.2001
Primaria Comunei Lumina.

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in

la 20.07.2004 formata din:

MICU - BIANARU VALENTINA - nr. ocup. 01220100

BOSDAN ION - VICEDIRECTOR

IOSIF TUDORITA - INVESTITOR

2. Comisia de receptie finala, in urma examinarii lucrarii si a
documentelor, a constatat urmatoarele:

Constructia este executata in proportie de 50%

suprafata totala construita 76 din 147,61 mp.
din CHIRPICI

3. Valoarea obiectivului este de 47.610.000 lei.

4. In baza constatarilor facute, comisia de receptie finala propune:

5. Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 22.07.2004 la
PRIMARIA LUMINA in 2 exemplare.

Investitor IOSIF TUDORITA

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

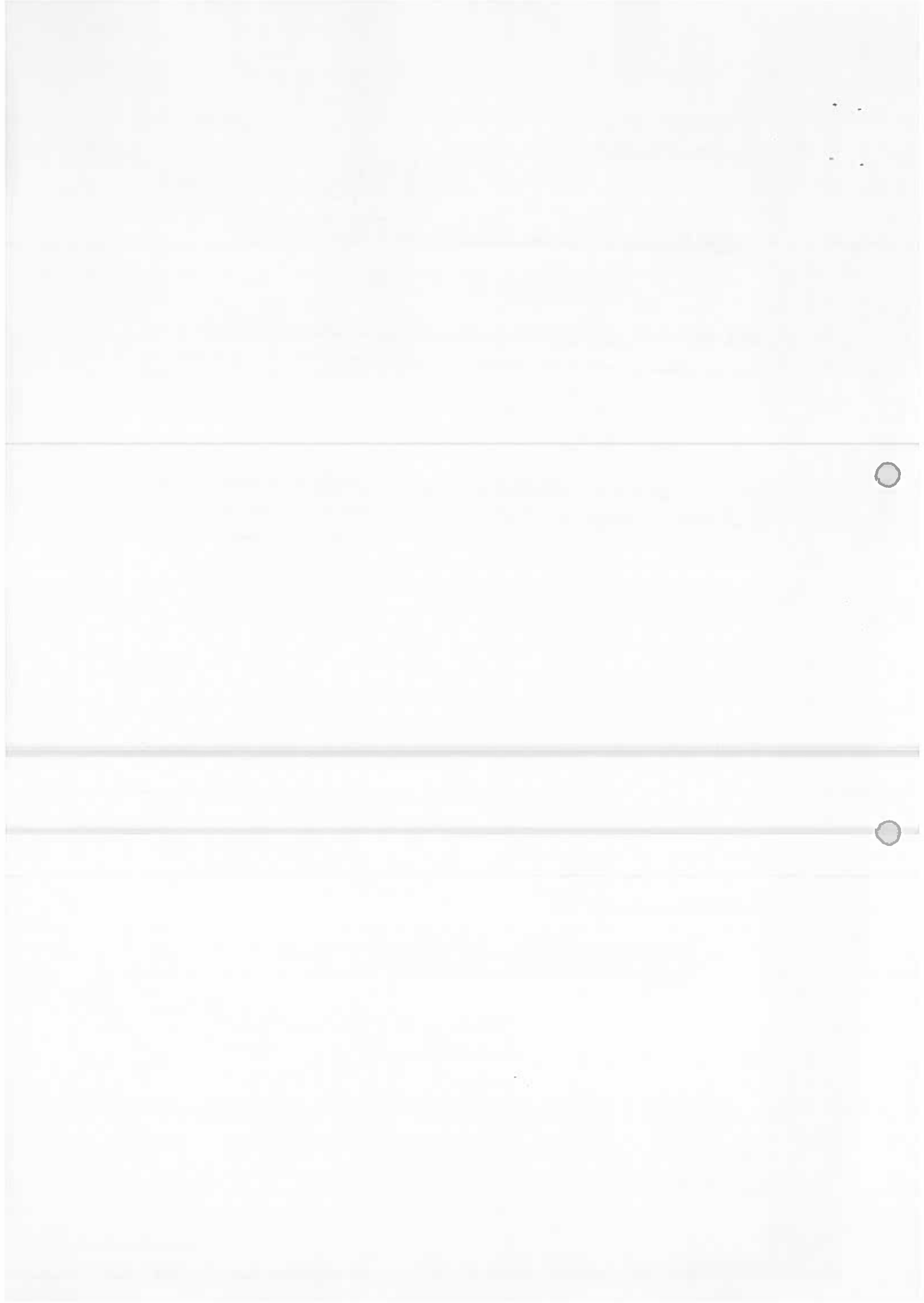
MICU - BIANARU VALENTINA

BOSDAN ION

Achitat la o executare autorizata de
construire suma de 175.000 lei conform
actului nr. 12935 / 22.07.2004

25

3.



URGENT 11/10/2001

00-000000-2 returned to sender

2000

12-10710

COEFFICIENT OF CORRELATION: $r = 0.99$

Energy electric

Urmare cererii adresate de (*) IOSIF TURCOSEAN din localitatea
domiciliului sa actualizat la COMITATEA municipiilor Urziceni/comuna
LUMINA, cod postal 170098, domiciliat la adresa de domiciliu
telefon nr. 46 si altele la telefon nr. 46, se solicita un termen pentru
telefon nr. 46 si altele la telefon nr. 46.

în conformitate cu prevederile legii nr. 10/1995 privind
execuția lucrărilor de construcții, cu modificările
ulterioare, se

Pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul
CONSTANTA municipiul/orasul/comuna LUMINA, cod postal 8734
strada MORII, nr.116 E

În temeiul reglementărilor documentatei de urbanism nr. 1/2004, anexa la PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului Județean nr. 1/2004, se aprobă planul de amenajare a teritoriului urbanizat în conformitate cu următoarele:

9/5/75: 3-50 L

Terenul are suprafata de 700.00 mp, este situat in intravilanul localitatii Lumina si este detinut conform Contract de concesiune nr.1359/13.07.1998.

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

SECRET

Sanctus populus



3. REGIMUL TERENULUI

ROMANIA

Suprafata terenului: $S=700,00$ mp;

JUDETUL CONSTANTA

Suprafata totala construita la sol : S_c locuita $= 47,61$ mp - conform proiect.

Procentul de ocupare al terenului : $POT=6\%$

Coeficientul de utilizare al terenului : $CUT=0,05$.

Energia electrica se va lua din rețeaua publica existenta in zona dupa obtinerea avizului necesar, prestatie executata de catre un lucrator autorizat.

Prezentul Certificat de autorizare a executării lucrărilor de construcții este valabil pentru o perioada de 12 luni de la data emiterii sale.

Se prezinta pentru aprobare si executare in conformitate cu proiectul de constructii.

4. CEREREA DE AUTORIZARE A EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII

a) Titlul asupra imobilului (copia legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

☐ PAC ☐ PAD ☐ POE

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c. 1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☐ alimentare cu apă caldă și rece

☐ alimentare cu energie electrică

☐ gaze naturale

☐ salubritate

Altele: _____

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie termică

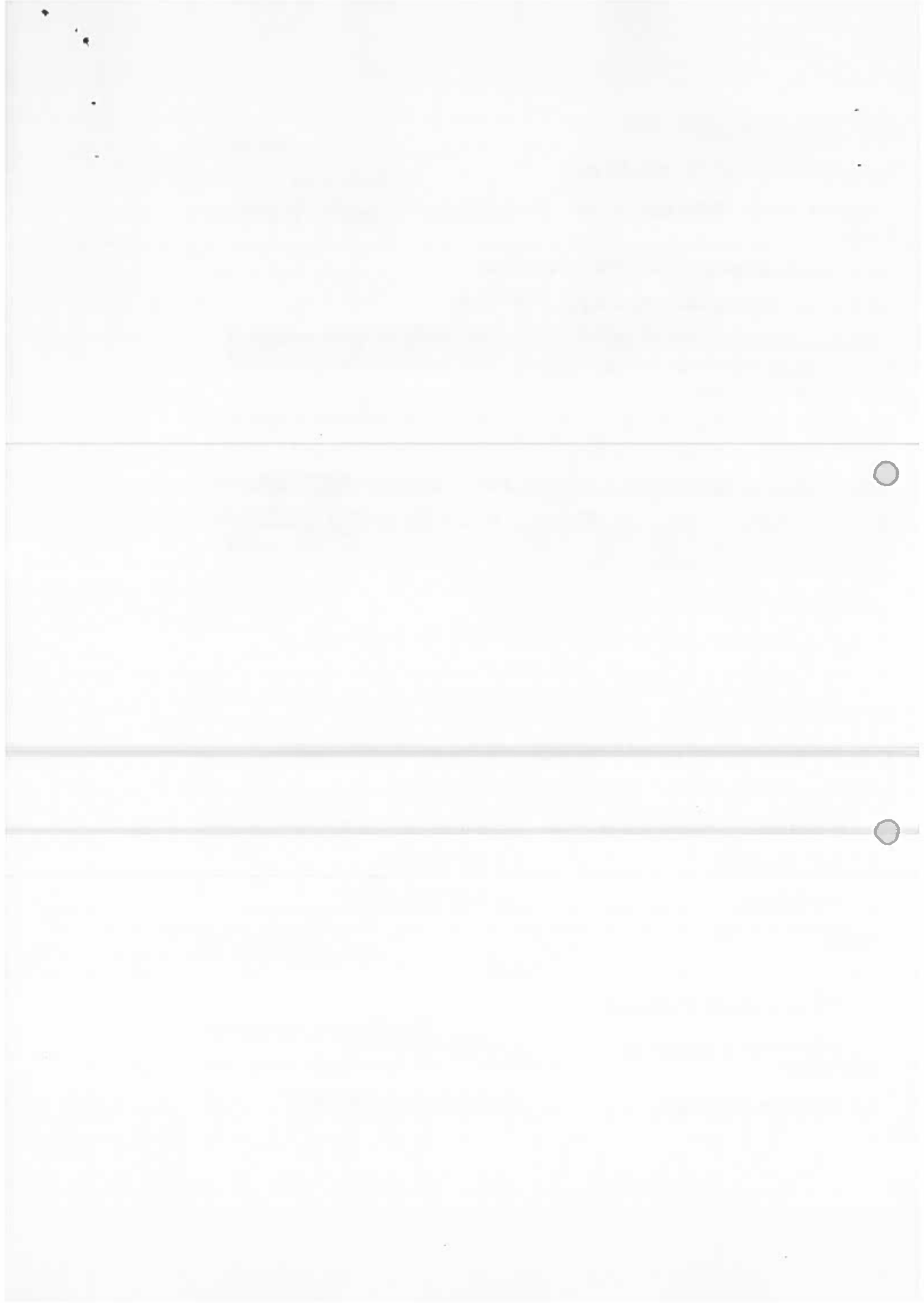
☐ telefonizare

☐ transport urban

☐ prevenirea și stingerea incendiilor

☐ protecția mediului

☐ sănătatea populației



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
 BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Observatii
1	CAD: 11023 S	Adresa: Lumina, Strada MORII , Nr. 116E Descriere: CONSTRUCTIE C1 LOCUINTA TIP PARTER	TERENUL ESTE INSCRIS IN CFI 11730

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	IOSIF TUDORITA PROPRIETATE , cf. act 67499/2008	
2	IOSIF TUDORITA CONCESIUNE , cf. act 67499/2008	

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,
NASTRUT IRINA

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

100
100





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
 BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD: 11023	Adresa: Lumina, Strada morii, Nr. 116E Descriere: teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 701 mp, in suprafata din acte de 700 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI).	masurata 701 MP (din acte 700 MP)	CONSTRUCTIA ESTE INSCRISA IN CFI 11732

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	COMUNA LUMINA PROPRIETATE , cf. act 67499/2008	

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	IOSIF TUDORITA CONCESIUNE , cf. act 67499/2008	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,

NASTRUT IRINA

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina





OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Dosarul nr. 67499 / 28.08.2008

INCHEIERE Nr. 67499

Registrator GURAN ADRIANA RALUCA

Asistent - registrator NASTRUT IRINA

Asupra cererii introduse de PFA ENACHE STEFAN privind PRI;INTABULARE, si in baza documentelor atasate:

- dosar cadastru nr. 501/28.08.2008 emis de ENACHE;
- concesiune nr. 1359/13.07.1998 emis de CL LUMINA;
- autorizatie construire nr. 22/23.12.1999 emis de CL LUMINA;
- proces-verbal receptie nr. 2934/22.07.2004 emis de CL LUMINA;
- hotarare nr. 2/09.04.1993 emis de ;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 120.00 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. 55839/28.08.2008 in suma de: 120.00 lei,
pentru serviciul: 711

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral 11023 teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 701 mp, in suprafata din acte de 700 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI), inscris in cartea funciara cu numarul 11730 a unitatii administrativ teritoriale Lumina,
- imobilul cu numarul cadastral 11023 S CONSTRUCTIE C1 LOCUINTA TIP PARTER inscris in cartea funciara cu numarul 11732 a unitatii administrativ teritoriale Lumina si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

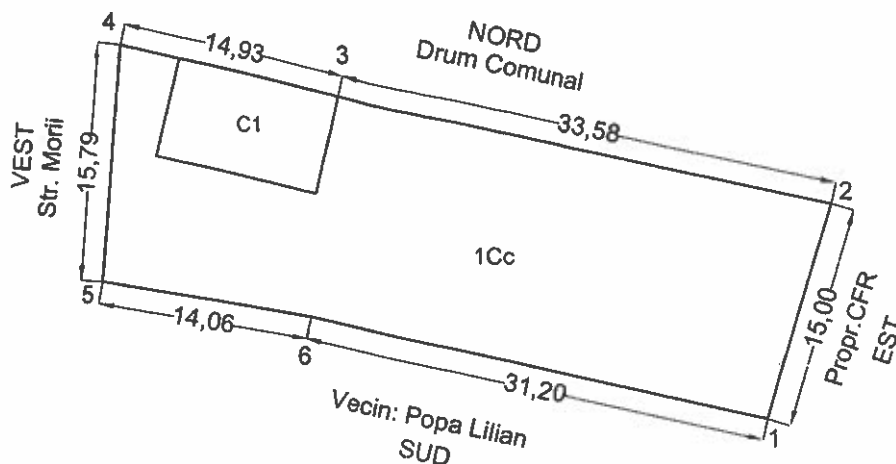
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in favoarea: COMUNA LUMINA sub B.1 din cartea funciara cu nr. 11730/Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE in favoarea: IOSIF TUDORITA sub C.1 din cartea funciara cu nr. 11730/Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in favoarea: IOSIF TUDORITA sub B.1 din cartea funciara cu nr. 11732/Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE in favoarea: IOSIF TUDORITA sub B.2 din cartea funciara cu nr. 11732/Lumina;



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
11023	701 mp	Com.Lumina, Str.Morii, Nr.116E
Cartea Funciara nr.		UAT LUMINA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	701		Imobilul este imprejmuit cu gard de lemn.
	Total	701		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	72	5746	Locuinta Parter; Supraf. desfasurata = 72 mp
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70

Pct	E(m)	N(m)	
1	784672.796	317779.521	
2	784677.036	317793.911	
3	784644.223	317801.062	
4	784629.683	317804.438	
5	784628.490	317788.692	
6	784642.363	317786.388	

Suprafata totala masurata = 701 mp
Suprafata din act = 700 mp

Data: August 2008

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

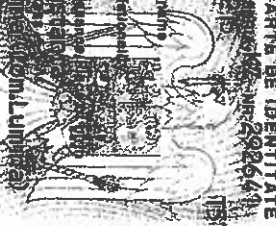
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: **TOADERICI LIVIA**

Functia: CONSILIER GR. I

67499/05-09-2008

ROMANIA



IDENTITY

Name/Num/Last name

1001

TULPORETTA

Deutscher

Команда / КОУ

Ind-CT Minn. Comptroller

Domestic/Address/Address

Jud. Ct. Sec. Lymore

Str. Mortimer, 1165

Emilia developed the partnership by

STUDY OBJECTIVE

Validated/Validite/Validität
31 07 15-31 10 2005

צוה"מ 1957

[illegible]

KZ292641<3R0U7410219F251021721312155

11

12

13



44

45

46

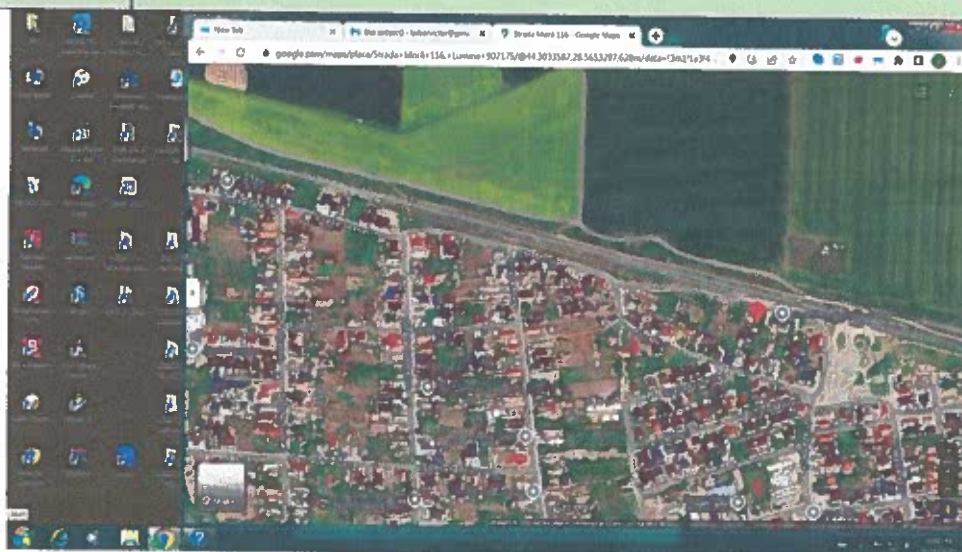
PFA dr.ing.Victor LAIBER
- Evaluuator autorizat EI,EPI -
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 4316/ 15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 700 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Morii nr.116E



VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	10.850 EUR/54.931 RON (echiv.15.5 EUR/mp)
--	--

Evaluator Autorizat
dr.ing Victor Laiber



Prezenta lucrare este confidentiala si toate drepturile sunt rezervate. Reproducerea integrala sau partiala a acestui raport de evaluare, prin orice mijloc, ca si publicarea acestuia sau punerea sa la dispozitia unor terte parti, neimplicate in realizarea scopului lucrarii, fara acordul scris prealabil al Evaluatorului este interzisa

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 700 mp din comuna Lumina, Str.Morii nr.116E, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0628 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 - Cadru general al evaluării SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Tipuri ale Valorii SEV 103 - Abordări în evaluare SEV 104 - Informații și date de intrare SEV 105 - Modele de evaluare SEV 106 - Documentare și raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA 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.

VALOAREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă reprezintă 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	10.850 EUR/54.931 RON (echiv.15.5 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



1. INTRODUCTION

2. OBJECTIVES

3. SCOPE

The purpose of this study is to investigate the effects of the proposed changes on the system. The study will be conducted in a systematic and objective manner, using a variety of data sources and analysis techniques. The results of the study will be used to inform the decision-making process and to guide the implementation of the changes.

4. METHODOLOGY

The methodology used in this study is a combination of qualitative and quantitative methods. The qualitative methods include interviews, focus groups, and document analysis. The quantitative methods include surveys, statistical analysis, and modeling.

5. RESULTS

The results of the study are presented in the following sections:

5.1. Findings from the interviews and focus groups

5.2. Findings from the surveys

5.3. Findings from the statistical analysis

5.4. Findings from the modeling

Table 1: Summary of findings from the interviews and focus groups	
Topic	Findings
System requirements	Users need a system that is easy to use, reliable, and secure.
System design	Users prefer a system that is intuitive and user-friendly.
System implementation	Users need a system that is easy to install and maintain.
System evaluation	Users need a system that is easy to evaluate and compare.

6. CONCLUSIONS

The study has identified the key requirements for a successful system. The findings from the interviews and focus groups, surveys, statistical analysis, and modeling all point to the same conclusion: a system that is easy to use, reliable, and secure is the most important factor in determining system success.

7. REFERENCES

The following references were used in the study:

- 1. [Reference 1]
- 2. [Reference 2]
- 3. [Reference 3]
- 4. [Reference 4]
- 5. [Reference 5]

The study was funded by the [Funding Source]. The results of the study will be used to inform the decision-making process and to guide the implementation of the changes.

FOR THE DIRECTOR

FOR THE CHAIRMAN

(Signature)



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 700 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Morii 116E
Forma de amplasament	periferica
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 33x16m cu d=16m la strada pietruita cu toate utilitatile in zona
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Iosif Tudorita
Acte de proprietate	Autorizatie de construire nr.22/23.02.1999 Proces verbal de receptie finala nr.2934/22.07.2004 Extras de CF nr.67499/12.11.2008 Plan de amplasament cadastral si Fisa imobilului Contract de concionare nr.1359/13.07/1998 Poz cadastru si Carte Funciara : 11730 si 11732
Data inspectiei	14.08.2025
Data de referinta a evaluarii	14.08.2025
Curs schimb (RON/EUR)	5.0628
Valoarea estimata a terenului	10.850 EUR/54.931 RON (echiv.15.5 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



RESEARCH REPORT ON THE RESULTS OF THE INVESTIGATION



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Extras de CF

ANEXA C: Plan de amplasament, Fisa imobilului

ANEXA D: Autorizatie de construire, Contract de concesiune, PV de receptie finala

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

ANEXA F: Identificare electronica (www.google.maps)

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911

1911



Raport de Evaluare Str. Morii 116E (R4316)

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 Evaluator 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
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAt Lumina, domeniul privat, in concesiune
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 700 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Morii 116E
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 <i>nu trebuie</i> 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) <u>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.</u>
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 tranzactionate 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 proprii, 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 intermediari 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 inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata 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;

Statement of the Board of Directors

1. The Board of Directors has reviewed the financial statements of the Corporation for the year ended December 31, 1991, and has determined that they present a true and fair view of the financial position and results of operations of the Corporation.
2. The Board of Directors has also reviewed the management's discussion and analysis of financial condition and results of operations, and has determined that it contains the information necessary for a fair understanding of the Corporation's financial condition and results of operations.
3. The Board of Directors has also reviewed the Corporation's internal control over financial reporting, and has determined that it is effective.
4. The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.
5. The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

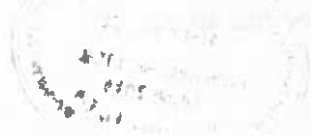
The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.

The Board of Directors has also reviewed the Corporation's compliance with the provisions of the Securities Exchange Act of 1934, and has determined that the Corporation is in compliance with the provisions of the Act.



Raport de Evaluare Str. Morii 116E (R4316)

- ◆ Proprietatea este evaluata fara ipoteци 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/ revizurii, 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.

Restricții 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 raportare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea aceasta, resp. nu s-a considerat



Raport de Evaluare Str. Morii 116E (R4316)

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 prevederile 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 Cara-Coiun (oaia neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

Așezată în partea central- estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul Siutghiol, la sud-vest orasul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orasul 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 așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogeației care deșează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se atine 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 Cogeației (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 deșează în Lacul Tasaul și atinge înălțimea de 35 m.

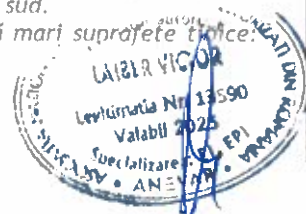
Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi și pante de peste 5%.

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

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

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

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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5408 SOUTH ELLIS AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

RECEIVED
JAN 10 1964
FROM
J. H. D. J. VAN DER
SCHUER
TO
J. H. D. J. VAN DER
SCHUER
BY
J. H. D. J. VAN DER
SCHUER

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5408 SOUTH ELLIS AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

100-100000

RECEIVED

100-100000

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5408 SOUTH ELLIS AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

100-100000

RECEIVED

100-100000

100-100000

100-100000



Raport de Evaluare Str. Morii 116E (R4316)

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Neagră, la 1/2 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.

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

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

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

Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoalei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu. Satul Sibloara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tasaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

Vegetația zonală a comunei Lumina este pajistea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ieboasă, 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 ieboasă, 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 carbonat 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 sistem 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 Sibloara 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 statia 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 orasul Năvodari. Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj (Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanta.

În partea nordică, se află gara Gogeaia-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 Dorobantu-Capul 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. În momentul de față comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optică și de asemenea serviciile de comunicații mobile au acoperire 4G. Pe piața locală operează 2 operatori naționali de servicii de telecomunicații fixe precum și 1 operator local.

Resurse umane

Din datele oferite de Evidența Populației, la data de 1 ianuarie 2016, comuna Lumina avea o populație totală de 10603 locuitori.

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibloara) și trei grădinițe. Pe raza comunei își desfășoară de asemenea activitatea și un liceu privat.

În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacități de: 250 locuri căminul cultural Lumina și 200 locuri căminul cultural Oituz.

Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistrați 500 de cititori.

În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibloara, 1 Oituz), 1 biserică catolică și o geamie.



Raport de Evaluare Str. Morii 116E (R4316)

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Iosif Tudorita. Dreptul de proprietate rezulta din **ANEXELE B,C si D:**

- Autorizatie de construire nr.22/23.02.1999
- Proces verbal de receptie finala nr.2934/22.07.2004
- Extras de CF nr.67499/12.11.2008
- Plan de amplasament cadastral si Fisa imobilului
- Contract de c nr.1359/13.07/1998
- Poz cadastru si Carte Funciara : 11730 si 11732

Descrierea terenului

Teren de cca.35x16 mp cu d=16 m la strada pietruita, cu toate utilitatile in zona.

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 inasa, 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



The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.

The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.

The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.

The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of the American Red Cross has the honor to acknowledge the receipt of the report of the Executive Committee for the year ending June 30, 1912. The report shows that the Executive Committee has during the year been actively engaged in the work of the Red Cross, and has made many valuable contributions to the cause of the Red Cross. The Board of Directors is deeply indebted to the Executive Committee for its faithful and efficient service.



Raport de Evaluare Str. Morii 116E (R4316)

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
- Conditii 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 redade 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 redade si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	10.850 EUR/54.931 RON (echiv.15.5 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).

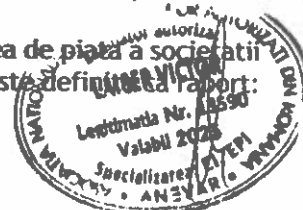
Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de conceptele de baza ale evaluarii prin venit, comune tuturor abordarilor:

- Anticipare
- Schimbare
- Cerere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditii 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 Multiplator al venitului net - MVN pentru a obtine o valoare prezenta.

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei pietei 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 revalueaza 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 drept:



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

Desigur ca metoda este aplicabila:

* atunci cand pentru aceeasi proprietate exista atat date despre tranzactia proprietatii, cat si informatii despre chiriile practicate inainte de vanzare sau

* atunci cand proprietatile referitor la care se culeg date despre chirii si tranzactii sunt proprietati comparabile prin localizare, grad de ocupare a terenului, rata cheltuielilor, echilibrul pietii, etc.

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

In Baza de Date proprie, dar si din informatiile curente de pe internet, Evaluatorul dispune de o serie de oferte/ tranzactii de vanzare si de concesiune/ 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 200 RON/luna (ptr/o suprafata de cca.2 ori mai 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	8.400 EUR/42.528 RON (echiv.12 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	



7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei analize a fost acela 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 suficient 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 ajustari necesare in acest caz specific, respectiv Valoarea echitabila

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	10.850 EUR/54.931 RON (echiv.15.5 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ANNUAL REPORT

The following table shows the results of the work done during the year 1950-1951. The work was done in the following order: 1. The first part of the work was done in the first half of the year. 2. The second part of the work was done in the second half of the year. 3. The third part of the work was done in the third half of the year. 4. The fourth part of the work was done in the fourth half of the year.

The following table shows the results of the work done during the year 1950-1951. The work was done in the following order: 1. The first part of the work was done in the first half of the year. 2. The second part of the work was done in the second half of the year. 3. The third part of the work was done in the third half of the year. 4. The fourth part of the work was done in the fourth half of the year.

The following table shows the results of the work done during the year 1950-1951. The work was done in the following order: 1. The first part of the work was done in the first half of the year. 2. The second part of the work was done in the second half of the year. 3. The third part of the work was done in the third half of the year. 4. The fourth part of the work was done in the fourth half of the year.

The following table shows the results of the work done during the year 1950-1951. The work was done in the following order: 1. The first part of the work was done in the first half of the year. 2. The second part of the work was done in the second half of the year. 3. The third part of the work was done in the third half of the year. 4. The fourth part of the work was done in the fourth half of the year.

The following table shows the results of the work done during the year 1950-1951. The work was done in the following order: 1. The first part of the work was done in the first half of the year. 2. The second part of the work was done in the second half of the year. 3. The third part of the work was done in the third half of the year. 4. The fourth part of the work was done in the fourth half of the year.

The following table shows the results of the work done during the year 1950-1951. The work was done in the following order: 1. The first part of the work was done in the first half of the year. 2. The second part of the work was done in the second half of the year. 3. The third part of the work was done in the third half of the year. 4. The fourth part of the work was done in the fourth half of the year.

1950-1951	1951-1952
1952-1953	1953-1954



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 14.08.2025

Curs:

5.0628 RON/EUR

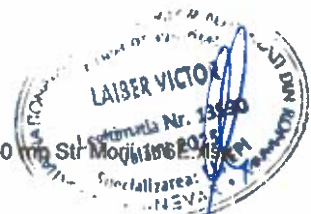
ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		D	M	O
Pret de oferta (EUR/mp)	?	65.00	79.00	90.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [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
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Condiții 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 chelt.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 condițiile pieței		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.Morii 116E/ periferic	Mare/Morii/ periferic	Str.Mare nr.1/Moara	Mare/ vis=a vis de Primarie
Ajustare (%)		-7.69	-6.33	-9.72
Ajustare [EUR/mp]		-4.00	-4.00	-7.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		15.50	19.70	20.00
		D	M	O
Suprafata teren [mp]	700.00	1,000	456.00	350
Comparabilitate		similara	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		similara	superioara	superioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
D	15.50	similara
Subiect	15.5	
M	19.70	superioara
O	20.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
700	10,850	54,931



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			
D si M sunt mai putin periferice si mai scumpe cu minim 4 EUR/mp; se ajusteaza			-4 EUR/mp
O este mai spre centru unde preturile sunt mai mari cu cca. 7 EUR/mp; se ajusteaza			-7 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
Toate sunt similare			
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			



10/15/54

UNITED STATES AIR FORCE

1. NAME (Last, First, Middle Initial)		2. GRADE	
3. BRANCH		4. SERVICE NUMBER	
5. DATE OF BIRTH		6. PLACE OF BIRTH	
7. SOCIAL SECURITY NUMBER		8. CURRENT ADDRESS	
9. HOME PHONE NUMBER		10. EDUCATION	
11. MARITAL STATUS		12. RELIGION	
13. HIGHEST GRADE COMPLETED		14. SPECIAL TRAINING	
15. PREVIOUS SERVICE		16. REASON FOR LEAVING PREVIOUS SERVICE	
17. CURRENT ASSIGNMENT		18. DUTY STATION	
19. DATE OF ENTRY INTO SERVICE		20. DATE OF EXPIRATION OF SERVICE	
21. CURRENT STATUS		22. COMMENTS	



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (200 RON/luna)	EUR/mp luna	0.060
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.720
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.720
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.720
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	0.720
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		12.00
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
SStr.Morii 116Etr.Mare 5bis		
Suprafata	mp	700
Valoare de randament		
	EUR	8,400
	LEI	42,528



5 1X314

PROPERTY V-210-2000-01000000

Estimate for the proposed development

Item	Description	Quantity	Unit	Price	Total
1	Excavation and backfill	1000	cuyd	1.50	1500.00
2	Foundation	100	sq ft	10.00	1000.00
3	Concrete slab	100	sq ft	5.00	500.00
4	Reinforcement	100	sq ft	2.00	200.00
5	Formwork	100	sq ft	1.00	100.00
6	Gravel	100	cuyd	1.00	100.00
7	Asphalt	100	sq ft	1.00	100.00
8	Paint	100	sq ft	1.00	100.00
9	Landscaping	100	sq ft	1.00	100.00
10	Permit	1	unit	100.00	100.00
11	Design	1	unit	100.00	100.00
12	Construction	1	unit	100.00	100.00
13	Inspection	1	unit	100.00	100.00
14	Final	1	unit	100.00	100.00
15	Subtotal				3500.00
16	Tax				350.00
17	Profit				350.00
18	Total				4200.00



Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de către dr.ing. Victor Laiber, membru titular a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, cu legitimitatea și parafr. nr. 13590, valabilă pentru anul 2025.

Dr.ing. Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - având certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acreere din partea fostului Fond al Proprietății de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 și a fost acreeat și de către S.C. Mamaia S.A. pentru evaluări de hoteluri și restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic București, Facultatea de Chimie Industrială în 1970 și a obținut doctoratul în Petrol și Gaze de la Institutul de Petrol și Gaze din Ploiești în 1978.

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

- Inginer tehnolog petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitești -C.P.P.1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitești (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 - în prezent)

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

În perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienți ai principalelor bănci; 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 Românească, s.a. în calitate de colaborator extern, iar în perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, în calitate de angajat. În prezent colaborează cu unele Primării, Agenții Notariale și IFN-uri.

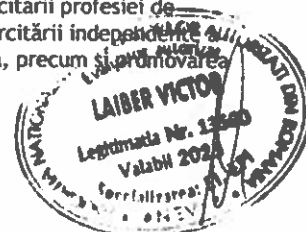
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piața de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole și pădurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), "Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea împrumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea în condiții de criză" (2009), "Deprecierea construcțiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22" (2010), "Particularități în evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea împrumuturilor - D04E" (2010), "Particularități în evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistică" (2011), "Evaluarea garanțiilor imobiliare în condiții de risc" (2012), "Evaluarea proprietăților agricole" (2012), "Legislație 2012" (2012), "D36- Conceptele de clădire verde și dezvoltare durabilă în evaluarea proprietății imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluării (2013)", "C018 - Evaluarea proprietăților imobiliare în curs de execuție în scopul garantării împrumutului (2013)", "D40 Bazele evaluării proprietăților imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluării (2015), Etică în activitatea de evaluare a garanțiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silitei, C018 Evaluarea proprietăților imobiliare în curs de execuție (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietăților complexe (2018), D57 Evaluarea proprietăților imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluării (2019), D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea clădirilor (2021), D51 Identificarea cadastrală a proprietăților imobiliare (2021), C095 Evaluarea pentru raportare financiară și impozitare (2022), D70 Evaluarea terenurilor (2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiară și impozitare (2025) s.a. . În 2002 și a fost numit de ANEVAR director de curs în pentru cursul de "Evaluarea proprietăților imobiliare" și seminariile "Evaluarea afacerilor" și "Planul de afaceri" . Tot în 2002 a fost acreeat de către ANEVAR ca lector în domeniul evaluării întreprinderilor. În ultimii ani s-a specializat și în evaluarea Valorilor de imitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - și este autorizat să le efectueze.

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

În calitate de evaluator autorizat a efectuat în ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, rezidențiale, mixte sau nerezidențiale - spații comerciale, spații de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri și studii de fezabilitate pentru firme din Constanța, dar și din Bacău, Tulcea, Galați, Brașov, Argeș. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri și restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Dorna, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanța, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter și pensiuni în Costinești) dar și la firme de producție (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 Constanța, GEPETO Lumina), de comerț (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 construcții (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanța), servicii (Polaris Constanța, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpaTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (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 și onorabile 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.



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Dosarul nr. 67499 / 28.08.2008

INCHEIERE Nr. 67499

Registrator GURAN ADRIANA RALUCA

Asistent - registrator NASTRUT IRINA

Asupra cererii introduse de PFA ENACHE STEFAN privind PRI;INTABULARE, si in baza documentelor atasate:

- dosar cadastru nr. 501/28.08.2008 emis de ENACHE;
- concesiune nr. 1359/13.07.1998 emis de CL LUMINA;
- autorizatie construire nr. 22/23.12.1999 emis de CL LUMINA;
- proces-verbal receptie nr. 2934/22.07.2004 emis de CL LUMINA;
- hotarare nr. 2/09.04.1993 emis de ;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 120.00 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. 55839/28.08.2008 in suma de: 120.00 lei,
pentru serviciul: 711

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu numarul cadastral 11023 teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 701 mp, in suprafata din acte de 700 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI), inscris in cartea funciara cu numarul 11730 a unitatii administrativ teritoriale Lumina,
- imobilul cu numarul cadastral 11023 S CONSTRUCTIE C1 LOCUINTA TIP PARTER inscris in cartea funciara cu numarul 11732 a unitatii administrativ teritoriale Lumina si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in favoarea: COMUNA LUMINA sub B.1 din cartea funciara cu nr. 11730/Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE in favoarea: IOSIF TUDORITA sub C.1 din cartea funciara cu nr. 11730/Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in favoarea: IOSIF TUDORITA sub B.1 din cartea funciara cu nr. 11732/Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE in favoarea: IOSIF TUDORITA sub B.2 din cartea funciara cu nr. 11732/Lumina;





ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII
ROMANIA

Document nr. 1000

INCHIREA NR. 1000

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

DISPUNEREA

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII

ROMANIA
MINISTERUL AGRICULTURII SI PISCICULTURII



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

A. Partea I-a

Nr. crt	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Observatii
1	CAD: 11023 S	Adresa: Lumina, Strada MORII , Nr. 116E Descriere: CONSTRUCTIE C1 LOCUINTA TIP PARTER	TERENUL ESTE INSCRIS IN CFI 11730

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	IOSIF TUDORITA PROPRIETATE , cf. act 67499/2008	
2	IOSIF TUDORITA CONCESIUNE , cf. act 67499/2008	

Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde întru totul cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,
NASTROT IRINA



Cartea funciara cu nr. 11732

Comuna/oras/municipiu Lumina





Nr. cerere	67499
Ziua	12
Luna	11
Anul	2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina

A. Partea I-a

Nr. crt	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD: 11023	Adresa: Lumina, Strada morii, Nr. 116E Descriere: teren intravilan curii constructii, in suprafata masurata de 701 mp, in suprafata din acte de 700 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI).	masurata 701 MP (din acte 700 MP)	CONSTRUCTIA ESTE INSCRISA IN CFI 11732

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	COMUNA LUMINA PROPRIETATE , cf. act 67499/2008	

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	IOSIF TUDORITA CONCESIUNE , cf. act 67499/2008	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,

NASTRUT IRINA

Cartea funciara cu nr. 11730

Comuna/oras/municipiu Lumina



DATE	TIME
1	1
1	1



OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL
STATE OF CALIFORNIA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

INFORMARE

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

A. Extras de

EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA
EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

B. Extras de

EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA
EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

C. Extras de

EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA
EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA	EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA

EXTRAS DE CARTA HUNGARA



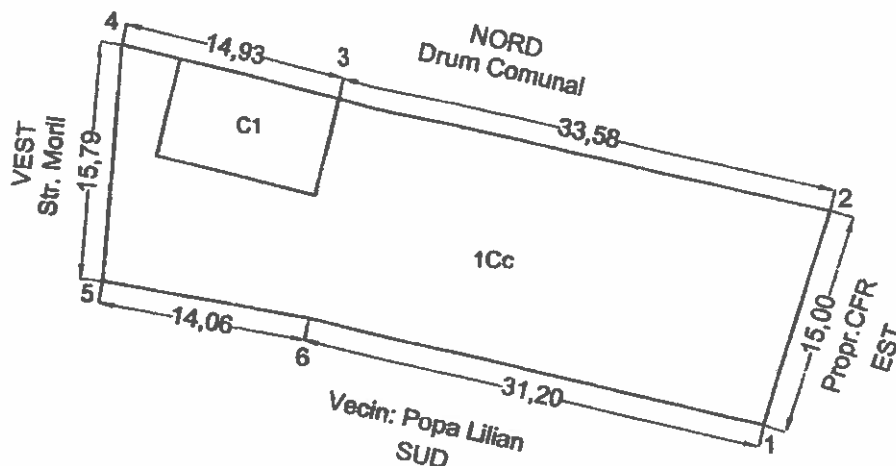
EXTRAS DE CARTA HUNGARA

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

ANEXA C

Nr. cadastral:	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
11023	701 mp	Com.Lumina, Str.Morii, Nr.116E
Cartea Funciara nr.		UAT LUMINA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	701		Imobilul este imprejmuit cu gard de lemn.
	Total	701		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	72	5748	Locuinta Parter, Supraf. de masurata = 72 mp
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREO 70

Pct	E(m)	N(m)
1	784672.796	317779.521
2	784677.036	317793.911
3	784644.223	317801.062
4	784629.683	317804.438
5	784628.490	317788.692
6	784642.363	317786.388

Suprafata totala masurata = 701 mp
Suprafata din act = 700 mp

Data: August 2008

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Nume si Prenume: TODERICI LIVIA

Functia: CONSILIER GB

67499/10 SANDB-VICTOR

Legitimatie Nr. 10590

Valabil 2013

Specializarea: ANEXA C

Spec. ANEXA C

**TABEL DE MISCARE PARCELARA
(FISA IMOBILULUI)**

Adresa imobilului : Com.Lumina, Str.Morii, Nr. 116E (lot 2)

Nr Cadastral

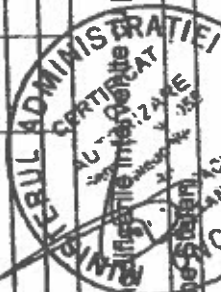
11023

A. TEREN

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificator nr. parcelar /nr. topografic	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Descrierea imobilului
CONSILIUL LOCAL LUMINA - prop. teren		Contract de Concesionare Nr.1359 din 13.07.1998		700	TDI	Cc	TDI
IOSIF TUDORITA - beneficiar teren		Adeverinta Nr.6636 din 06.08.2008 Primăria Comunei Lumina					
		Adeverinta/Acord Nr.6636 din 06.08.2008 Primăria Comunei Lumina					
						Total	701

B. CONSTRUCTIE

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafata din acte (mp)	Descrierea imobilului	Cod constructie	Descrierea imobilului	Suprafata masurata (mp)
IOSIF TUDORITA		Autorizatie de construire nr.22 din 23.02.1999		Locuinta Parter	C1	Locuinta Parter	72
		Proces Verbal de Receptie Finala Nr.2934 din 22.07.2004					



privire la descrierea imobilului, constatate la teren fata de situatia din acte, daca este cazul.

Intocmit : Enache Stancu
 Nume și Prenume
 05-09-2008

CONTRACT DE CONCESIONARE

Nr. 1359 din 13 iulie 1998

I. - Părțile contractante:

Între Comisia comunei Lumina, cu sediul în Lumina str. Mă
nr. 170, reprezentată prin Grăciun Ion - primar, Vulpoi Gabriela
- secretar, în calitate de concedent, pe de o parte și Iosif
Tudorita cu adresă în Lumina
str. Mare nr. bl. so. ap., reprezentată prin:
Iosif Tudorita având funcția de pers. fizică posesor al p.i.
seria G.R. nr. 255864 eliberat de Politia Or. Ovidiu în calitate
de concesionar, în urma licitației din data de 2.04.1998 și a p.
resului verbal nr. 2.04.1998, a intervenit următorul
contract de concesiune, stabilit pe baza Legii nr. 50/1991.-

II. Obiectul contractului:

Art. 1. Obiectul contractului este cedarea și preluarea în
concesiune a terenului de construcție în suprafață de 700 mp,
ce formează lotul II patoul situat în Lumina, cu următoarele
vecinătăți: nord Dr. Popa Lilian est Dr. G. Vest
str. Marii, identificat cu planul de situație anexat, în vederea
realizării construcției de locuință

Art. 2. Predarea - primirea terenului concesionat este conso
în procesul verbal, anexa 1, ce face parte integrantă din prezen
contract.-

III. Termenul concesiunii:

Art. 3. Concesiunea terenului se efectuează pe durata existent
construcției.-

IV. Prețul concesiunii:

Art. 4. Prețul concesiunii este de 210 lei/mp/anual
suprafață (anual), - în 4 rate anuale egale, având în vedere oă teren
a fost adjudecat cu 210 lei/mp/an.-

Art. 5. Prețul se va achita din contul concesionarului nr. 212202074671807
deschis la Trezoreria Ovidiu în contul concedentului nr.

212202074671807 deschis la Trezoreria Ovidiu.-

V. Modalități de plată:

Art. 5. Sumele prevăzute la art. 4. din contract se plătesc
în patru rate trimestriale până la finele fiecărui trimestru, co
Legii 27/94, corectarea sumelor prevăzute la art. 4, funcție de
inflației, se face anual.-



ROMANIA

JUDEȚUL



Constanța

PRIMĂRIA
MUNICIPIUL
RAȘUL
COMUNEI

Lumina

AUTOORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 22 din 23.11.1992

Ca urmare a cererii adresate de

Iosif

Iudorito

cu domiciliul
sediu

Județul

Constanța

Municipiul
Rașul

Lumina

sectoare
satul

cod poștal

8734

strada

mare

nr. 1

bloc

sc.

etaj

ap.

înregistrat la nr. 684

din 23.11.1992

În baza prevederilor Legii nr. 10/1991, privind actele de executare a lucrărilor de construcții și cele necesare pentru realizarea locuințelor, se

AUTOORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE

Construcție

locuință parter

ÎN VALOARE DE

18.000.000

COD



pe terenul situat

Municipiul
Rașul
comuna

Lumina

sectorul

cod poștal

8734

strada

Mare

nr. 16 E

Nr. fișă cadastrală
Nr. Carte Funciară

numărul topografic al parcelii

În următoarele condiții:

- 1) valoarea lucrărilor este pe baza valorii solicitate înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.
Pentru locuințele proprietate personală și cele de vacanță subvenționate din bugetul Statului, potrivit art. 22 și 23 din Legea nr. 1991, valoarea este cea de unitate funciara, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.
Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data primirii termenului de executare stabilit prin autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.



ADMISSION



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

LIBRARY

ADMISSION

ADMISSION

ADMISSION

ADMISSION

ADMISSION

ADMISSION

ADMISSION



CONSTANTA
COMUNEI LUMINA

Strada MORII nr. 116 E

CONFORM CU
ORIGINALUL

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 12934 din 22.07. 2004

Lucrarea CONSTRUCȚIE LOCUINȚĂ PATER.

cu nr. 22 / 23.02.1999, cu valabilitate până la 23.02.2001
Primăria Comunei Lumina.

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in
20.07.2004 formata din:

NICI - BIANĂRU VALENTINA - reprez. cons. urban.

BOSAN ION - viceprimar

IOSEF TUDORITA - investitor

2. Comisia de receptie finala, in urma examinarii lucrării si a
planșelor, a constatat urmatoarele:

Execuția este executată în conformitate cu
suprafața totală construită 76 m² din 47,61 m²
planșă CHIRPICI

3. Valoarea obiectivului este de 47.610.000 lei.

4. In baza constatarilor facute, comisia de receptie finala propune:

5. Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 20.07.2004 la
PRIMĂRIA LUMINA in 2 exemplare.

Investitor IOSEF TUDORITA

Delegat al Primăriei Comunei Lumina:

NICI - BIANĂRU VALENTINA

BOSAN ION

Acordat la solicitare autoritatea de
aprobare suma de 178.000 lei conform
actului nr. 12935 / 22.07.2004



10/10/1918

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

RECEIVED

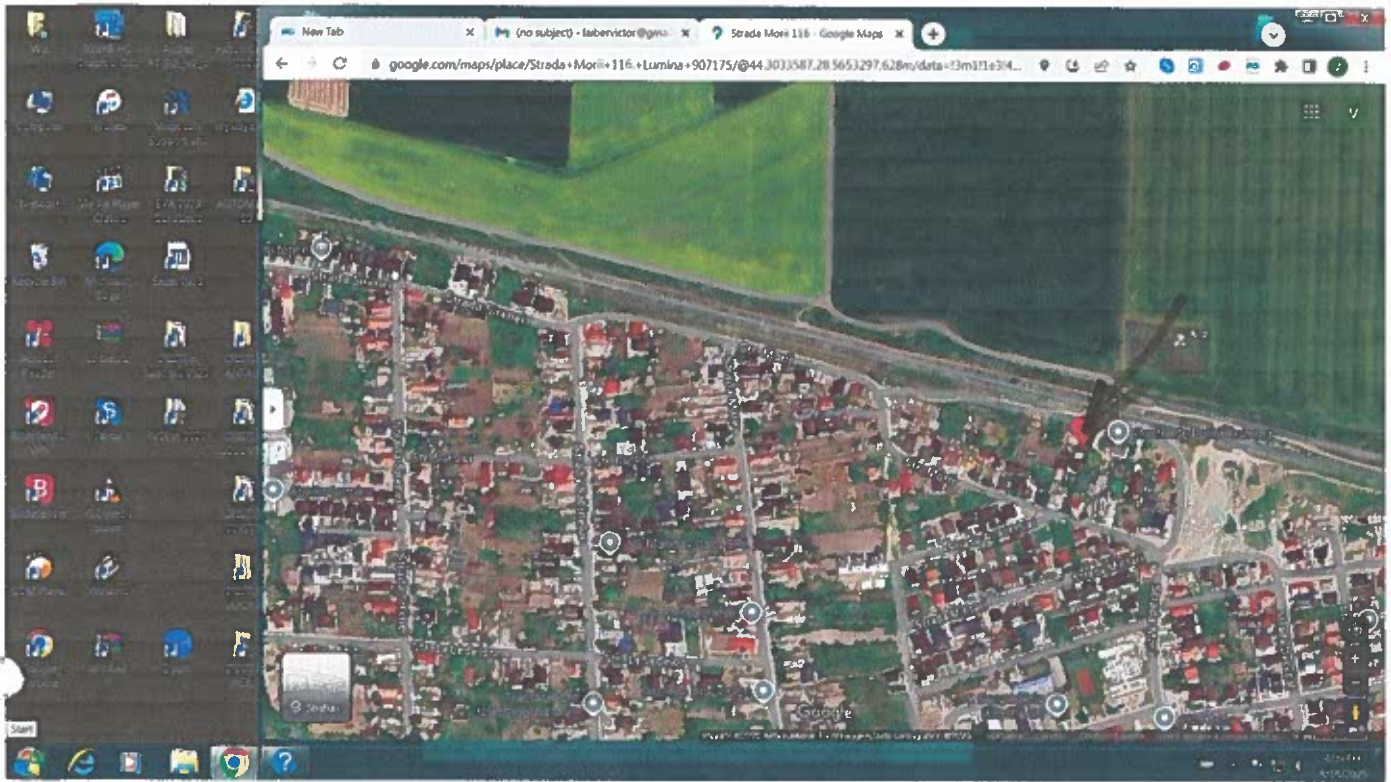
RECEIVED



ANEXA E

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025										
Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluat or	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	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	Lebedetor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
S	Iszlazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
T	Săbănița/Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
U	Morii/Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60





1934

RECEIVED

