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. 19526/19.08.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr .4314/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Dumitru Comsa , nr.S3 , com. Lumina, Jud. Constanta

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

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

  In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ,coroborat cu , Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.553,alin. (1) si (4),art.555,art.1650,art.2343 din Codul civil.

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

HOTĂRAŞTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare **nr.4314/15.08.2025,** (al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prezentat in anexa 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 Pretul minim de vanzare al terenului in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Dumitru Comsa ,nr.S3, com. Lumina, Jud. Constanta , este de **33414** lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se vor notifica proprietarii constructiei , Ali Ghiulsevim, Ali Geilan si Memet Bedrie , in teremen de 15 zile de la data emiterii actului administrativ aprobat de Consiliul Local Lumina .

Art.4 In situatia acceptarii cumpararii terenului de catre proprietarii constructiei prin act administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina , se va aproba vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Dumitru Comsa , nr. S 3, com. Lumina, Jud. Constanta

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

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

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

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

Ionescu Alexandru

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251

Referat de aprobare NR. 19528/ 19.08.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr. 4314/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str .Dumitru Comsa , nr. S3 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere cererea domnilor Ali Ghiulsevim, Ali Geilan si Memet Bedrie , nr. 17861/29.07.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Dumitru Comsa , nr.S 3 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 300 mp, str. Dumitru Comsa , nr S3, com. Lumina , jud. Constanta este detinut in folosinta ca urmare a cumpararii constructiei edificata pe terenul mai sus mentionat in baza contractului de vanzare – cumparare, nr .1651/25.04.2017
In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

, Art. 2
51.secţiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepţia bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile şi cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel naţional, regional, judeţean, zonal sau local, după caz. Veniturile şi cheltuielile secţiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) şi (5); (4)Veniturile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:
a)vărsăminte din secţiunea de funcţionare; b)sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe şi sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.
locuinţe;
c)subvenţii pentru cheltuieli de capital;
d)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanţarea
cheltuielilor de capital;

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

Luind in considerare cererea petentului dar si necesitatea si oportunitateavanzarii terenului in suprafata de 300 mp descris mai sus precum si prevederile art. 129 alin (2) lit.,, c,, si art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a initiat prezentul proiect de hotarare, pe care va rog sa-l aprobati in forma prezentata

Initiator
Viceprimar cu atributii de Primar
Alexandru IONESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport NR. 19530 / 09.08.2025.

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr.4314/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Dumitru Comsa , nr.S 3 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4314/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Dumitru Comsa , nr.S 3 , com. Lumina, Jud. Constanta,**avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.
Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str.Dumitru Comsa nr. S3, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta conform contractului de vanzare – cumparare nr. 1651/25.04.2017 pentru imobilul edificat pe acest teren .
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

PRIMARIA LUMINA
JUDEȚ CONSTANȚA
INTRARE Nr. 1861
ILSIRE
Ziua 19 luna 07 anul 2023

CĂTRE CONSILIUL Local Lumina

Subsemnații ALI GIHLSEVIN, ALI GEILAN și MEMET Beobie vă rugăm - să aprobați cumpărarea terenului în suprafață de 300mp situat în Lumina str. D. CONSTANTA lot 5, 9, pe care îl obținem în folosință în urmare a cumpărării casei construite în baza actului NR-1651 din 25.04.2017.

doctor -
25-72025

Telefon
0729370754

Semnătura
mem. Beobie,

Ali Gihlsevin
Ali Geilan

0729370754

ROMÂNIA PITU DAN-NOTAR PUBLIC CONSTANȚA

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații: ----------

NEGRILĂ STĂNICĂ, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 1630227133119, *prin mandatar Pomac Iusein*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, județul Constanța, CNP 1881128133614, conform procurii speciale autentificate sub nr. 324/15.04.2016, la Biroul Individual Notarial Căliminte Gabriela, cu sediul în localitatea Lumina, județul Constanța și **NEGRILĂ MARIETA,** cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 2561121135051, *prin mandatar Pomac Iusein*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, județul Constanța, CNP 1881128133614, conform procurii speciale autentificate sub nr. 553/12.04.2017, la Biroul Individual Notarial Gheorghe Alina, cu sediul în orașul Ovidiu, județul Constanța, **soți**, în calitate de ***vânzători*, și** ----------

ALI GHIULSEVIM, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Rîndunelelor nr. 38B, județul Constanța, CNP 2750425131293, **căsătorită cu ALI GEILAN**, CNP 1730425131228 și **MEMET BEDRIE,** cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Rîndunelelor nr. 38B, județul Constanța, CNP 2530704131275, **necăsătorită,** în calitate de ***cumpărătoare;*** -----

A intervenit prezentul contract de vânzare în condițiile prevăzute de dispozițiile art. 1650 și următoarele din Codul Civil, astfel: ----------

Noi, NEGRILĂ STĂNICĂ și NEGRILĂ MARIETA, soți, *prin mandatar Pomac Iusein,* **declarăm că vindem numitelor ALI GHIULSEVIM, căsătorită cu ALI GEILAN** și **MEMET BEDRIE necăsătorită, *în cote egale de 1/2 și în indiviziune,* CONSTRUCȚIA – locuință parter, situată în comuna Lumina, strada Dumitru Comșa, lot S3, județul Constanța,** formată din trei camere și dependințe. ----------

Împreună cu construcția de locuit, transmitem dobânditoarelor construcției, în cote egale de 1/2 și în indiviziune, dreptul de concesiune asupra terenului aferent construcției în suprafață de 300 m.p., având nr. cadastral 105314 și intabulat în C.F. nr. 105314 a localității Lumina, proprietatea Primăriei comunei Lumina, județul Constanța, conform contractului de concesiune nr. 8194/01.08.2013 încheiat cu Consiliul Local Lumina și a procesului verbal de predare primire nr. 8213/01.08.2013, încheiat cu Consiliul Local Lumina. ----------

Vecinătățile terenului sunt următoarele: la nord – strada Dumitru Comsa, la sud – lot S16, la est – lot S4 (teren Consiliul Local) și la vest – lot S2 (Teren Consiliul Local).----------

Din documentația cadastrală întocmită de expert autorizat și înregistrată la A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr. 77601/17.08.2016, a rezultat o suprafață de 300 m.p. teren. ----------

Numărul cadastral al construcției este 105314-C1. Construcția este intabulată în C.F. nr. 105314-C1 a localității Lumina, conform încheierii nr. 77601/2016 – 77601/22.07.2016, emise de A.N.C.P.I. - Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. ----------

Noi, vânzătorii, declarăm că am dobândit construcția ca bun comun, prin edificare în baza autorizației de construire nr. 36/15.04.2016 emisă de Primăria comunei Lumina, județul Constanța și a procesului verbal de recepție finală nr. 8920/15.06.2016, emis de Primăria comunei Lumina, județul Constanța. ----------

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 21.000 euro *(douăzecișiunumiieuro)* ***și a fost plătit, astfel:*** ----------

➢ *suma de 3.000 euro (treimiieuro), în numerar, mai înainte de autentificarea prezentului înscris, la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 1349/18.04.2016, la Societatea Profesională Notarială Mariana Tuscali;* ----------

➢ *suma de 15.000 euro (cincisprezecemii), prin virament bancar, în contul nr. RO65 CECE CT08 B2EU R132 3307, deschis pe numele mandatarului vânzătorilor Pomac Iusein, la CEC Bank, mai înainte de autentificarea prezentului înscris;* ----------

➢ *suma de 3.000 euro (treimiieuro), în numerar, mai înainte de autentificarea prezentului înscris.* ----------

Construcția are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 1171/28.03.2017 eliberat de Primăria comunei Lumina, județul Constanța. ----------

Construcția ce se înstrăinează nu este grevată de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 43856/19.04.2017 emis de A.N.C.P.I. - Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – B.C.P.I. Constanța. ----------

Construcția ce se înstrăinează, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând în mod continuu în stăpânirea noastră. ----------

Noi, vânzătorii, prin mandatar, declarăm pe proprie răspundere că acest imobil este proprietatea noastră, că nu a mai fost vândut sau promis spre vânzare altei persoane și nici nu face obiectul vreunui proces.----------

De asemenea, nu face obiectul vreunei revendicări în baza Legii 10/2001, precum şi de prevederile Legii nr. 247/2005. Imobilul nu face obiectul vreunui contract de închiriere şi nu este sediul social al vreunei firme. ----------

Noi, vânzătorii, personal şi prin mandatar, am luat de asemenea cunoştinţă de prevederile art. 43 alin. 3, H.G nr. 1007/25.06.2004 şi declarăm pe proprie răspundere că nu avem obligaţii restante de plată faţă de S.C. „Enel Distribuţie Dobrogea" S.A şi am plătit la zi factura de furnizare energie electrică. ----------

Nu avem facturi restante neachitate faţă de alte societăţi furnizoare de utilităţi.----------

Noi, părţile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispoziţiile Legii 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor, modificată şi completată prin Legea nr. 59/15.05.2003, care prevăd, în art. 13 (1), obligativitatea prezentării de către vânzători a certificatului de performanţă energetică, prin care cumpărătoarele să ia cunoştinţă despre performanţa energetică a clădirii (imobilul pe care urmează să îl achiziţioneze). ----------

Noi, vânzătorii, prin mandatar, declarăm că am pus la dispoziţia cumpărătoarelor certificatul energetic nr. 4389/26.05.2016 emis de auditor energetic Ştefan Lucian. ----------

Noi, cumpărătoarele, am luat cunoştinţă de conţinutul certificatului de performanţă energetică nr. 4389/26.05.2016 emis de auditor energetic Ştefan Lucian. ----------

Noi, părţile, am luat cunoştinţă de prevederile Ordinului nr. 15/16.08.2002 pentru punerea în aplicare a normelor privind forma şi clauzele cuprinse în contractul de asigurare obligatorie a locuinţelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren şi inundaţiilor, emis de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor. ----------

Noi, vânzătorii, prin mandatar, declarăm că nu deţinem poliţă de asigurare împotriva dezastrelor naturale (PAD). Noi, părţile, am convenit să încheiem acest contract de vânzare, urmând ca noi, cumpărătoarele, să încheiem un contract de asigurare a locuinţei şi să obţinem o poliţă de asigurare (PAD). ----------

Transmiterea proprietăţii cu toate atributele sale şi predarea construcţiei, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării contractului. ---

Noi, vânzătorii, prin mandatar, le garantăm pe cumpărătoare contra evicţiunii şi a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 Cod Civil. Cumpărătoarele au obligaţia de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligaţia să le remediem de îndată. De asemenea avem obligaţia de a remedia şi eventualele vicii ascunse ale imobilului ce face obiectul prezentului înscris. ----------

Subsemnatele ALI GHIULSEVIM, căsătorită cu ALI GEILAN şi MEMET BEDRIE necăsătorită, declarăm că am cumpărat de la soţii NEGRILĂ STĂNICĂ şi NEGRILĂ MARIETA, *prin mandatar,* ***în cote egale de 1/2 şi în indiviziune, construcţia mai sus arătată la preţul de 21.000 euro*** *(douăzecişiunumiieuro)* ***şi în condiţiile sus menţionate.***

Subsemnata Ali Ghiulsevim, declar că sunt căsătorită cu numitul Ali Geilan şi că nu am încheiat nicio convenţie matrimonială după intrarea în vigoare a noului Cod Civil (01.10.2011). ----------

Am cunoştinţă de prevederile art. 339 Cod civil, conform căruia, bunurile dobândite în timpul căsătoriei de oricare dintre soţi, sunt de la data dobândirii lor, bunuri comune în devălmăşie ale soţilor. ----------

Vânzarea se face având la bază certificatul de atestare fiscală nr. 1171/28.03.2017 eliberat de Primăria comunei Lumina, judeţul Constanţa şi extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 43856/19.04.2017 emis de A.N.C.P.I. - Oficiul Judeţean de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa – B.C.P.I. Constanţa. ----------

Avem cunoştinţă de situaţia de fapt şi de drept a construcţiei, ştiu că a fost stăpânită de vânzători şi nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ.----------

Ni s-a pus în vedere răspunderea ce antrenează constatarea ulterioară cu privire la nesinceritatea declarării preţului descris. ----------

De asemenea ni s-au pus în vedere consecinţele pe care le poate atrage declararea unui preţ necinstit, derizoriu şi fictiv, conform art. 1665 Cod civil. ----------

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina cărora se află şi cheltuielile de intabulare. ----------

Am luat cunoştinţă de prevederile Legii nr. 571/2003 (Cod fiscal), modificată prin Legea nr. 343/ 2006, precum şi de dispoziţiile Legii 241/15.07.2005, pentru prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale.---------

De asemenea, ni s-a pus în vedere obligaţia prezentării la agenţia fiscală aferentă spre a declara dreptul de proprietate dobândit prin prezentul act.----------

Noi, părţile, am luat cunoştinţă de prevederile art. 888, 893, 902 şi 1676 din Codul civil şi ni s-a adus la cunoştinţă faptul că biroul notarial va îndeplini toate formalităţile necesare în vederea intabulării în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit de noi, cumpărătoarele, prin prezentul înscris. ----------

Noi, vânzătorii, prin mandatar, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarelor în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. ----------

Noi, părţile, declarăm pe proprie răspundere că prezenta tranzacţie nu s-a făcut prin intermediul vreunei agenţii imobiliare.----------

Noi, vânzătorii, prin mandatar, remitem cumpărătoarelor următoarele titluri: autorizația de construire nr. 36/15.04.2016 emisă de Primăria comunei Lumina, județul Constanța, procesul verbal de recepție finală nr. 8920/15.06.2016, emis de Primăria comunei Lumina, județul Constanța, încheierea nr. 77601/2016 – 77601/22.07.2016, emise de A.N.C.P.I. - Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. ----------

Redactat și listat într-un exemplar original și cinci duplicate azi, data autentificării, la Societatea Profesională Notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu din Constanța, din care originalul și un duplicat pentru arhiva biroului notarial, un duplicat pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și trei duplicate s-au eliberat părților.----------

VÂNZĂTORI,
NEGRILĂ STĂNICĂ
NEGRILĂ MARIETA
prin mandatar Pomac Iusein
S.S.

CUMPĂRĂTOARE,
ALI GHIULSEVIM
S.S.

MEMET BEDRIE
S.S.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ MARIANA TUSCALI şi DAN PITU
Licenţa de funcţionare: 2676/2354/14.12.2013
mun. Constanţa, strada I.C. Brătianu nr. 94, bl. SR6, sc. A, parter, ap. 1, jud. Constanţa
Telefon/fax: 0241/623.200; E-mail: tuscali_pitu@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1651

Anul 2017, luna aprilie, ziua 25

În faţa mea, **DAN PITU,** notar public, la sediul biroului din municipiul Constanţa, str. I.C. Brătianu nr. 94, bloc SR 6, sc. A, ap. 1, judeţul Constanţa, s-au prezentat:

1. Pomac Iusein, cetăţean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, judeţul Constanţa, identificat cu C.I. seria KZ nr. 157387 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 26.11.2013, CNP 1881128133614, *în calitate de mandatar al numitului NEGRILĂ STĂNICĂ*, cetăţean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, judeţul Constanţa, CNP 1630227133119, conform procurii speciale autentificate sub nr. 324/15.04.2016, la Biroul Individual Notarial Căliminte Gabriela, cu sediul în localitatea Lumina, judeţul Constanţa *şi al numitei NEGRILĂ MARIETA*, cetăţean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, judeţul Constanţa, CNP 2561121135051, conform procurii speciale autentificate sub nr. 553/12.04.2017, la Biroul Individual Notarial Gheorghe Alina, cu sediul în oraşul Ovidiu, judeţul Constanţa.

2. ALI GHIULSEVIM, cetăţean român, cu domiciliul în municipiul Constanţa, strada Rîndunelelor nr. 38B, judeţul Constanţa, identificată cu C.I. seria KZ nr. 072262 eliberată de SPCLEP Constanţa la data de 28.11.2012, CNP 2750425131293, *în nume propriu.*

3. MEMET BEDRIE, cetăţean român, cu domiciliul în municipiul Constanţa, strada Rîndunelelor nr. 38B, judeţul Constanţa, identificată cu C.I. seria KT nr. 908487 eliberată de SPCLEP Constanţa la data de 09.12.2010, CNP 2530704131275, *în nume propriu.*

Care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul articolului 12, litera b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 765 lei + 145,35 lei TVA, cu bon fiscal nr. 27 /25.04.2017
S-a achitat tarif ANCPI cu cod 2.3.2, în sumă de 143 lei, cu bon fiscal nr. 25 /25.04.2017

NOTAR PUBLIC,
DAN PITU
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de Dan Pitu, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
DAN PITU

ROMÂNIA * NOTAR PUBLIC * CONSTANŢA * PITU DAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 5289 din 15.04 2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 36 din 15.04 2016

Ca urmare a cererii adresate de NEGRILA STANICA CNP 1630227133119
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu /oras /comuna LUMINA
satul ..... sectorul ..... cod poștal 907175
strada BRADULUI nr 12
telefon/fax ..... e-mail .....
înregistrată la nr **5289 din 31.03.2016.**

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul ..... sectorul .....
cod poștal 907175 strada D.COMSA nr S3 sc ..... et ..... ap
Cartea funciară .....
Fișa bunului imobil .....
sau nr. cadastral 105314

- lucrari în valoare de 68.258 lei.

- în baza documentatiei tehnice – **D.T.** pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (**D.T.A.C.**+D.T.O.E) respectiv desfiintarea constructiilor (D.T.A.D.) nr. **24** din **2016** fost elaborată de **SC.CORY PROIECT VISION SRL** cu sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiul/oraşul/comuna **LUMINA** sectorul /satul ..... cod poştal ..... strada **ROGOZULUI**, nr. **3** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... respectiv de **CRUDU GHEORGHE** arhitect **/conductor arhitect** cu drept de semnatura, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. **2506**, în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat în evidenţa Filialei teritoriale ..... a Ordinului Arhitecţilor din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15[1]) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.17) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;
2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;
4. să păstreze pe şantier- în perfectă stare- autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - **D.T.** (**D.T.A.C.**+**D.T.O.E.**/**D.T.A.D.**) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale:
7. să transporte la ..... materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;
8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de ..... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";
11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;
15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de .....12 **luni**/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de .....6.....**luni**/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

Chiru Dumitru

SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit ,

Mihai - Blanaru Valentina

Taxa de autorizare în valoare de ....341.... lei a fost achitată conform chitanței nr. PCL 1610125 din 15.04.2016
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de.....însoțită de ...1... exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de.....până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității:.....
Achitat taxa de:.....lei, conform chitanței nr.....din .....
Transmis solicitantului la data de .....direct / prin poștă.

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

Dosarul nr. 47274 / 26-04-2017

INCHEIERE Nr. 47274

Registrator: LUMINITA CALATORU **Asistent:** SILVIA STANCIU

Asupra cererii introduse de NEGRILĂ STĂNICĂ domiciliat in Loc. Lumina, Str Bradului, Nr. 12, Jud. Constanta privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1651/25-04-2017 emis de Pitu Dan;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 143 lei, cu documentul de plata:
-Bon fiscal nr.25/25-04-2017 in suma de 143
pentru serviciul avand codul 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 105314-C1, inscris in cartea funciara 105314-C1 UAT Lumina avand proprietarii: NEGRILA STANICA in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 105314, inscris in cartea funciara 105314 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/2 asupra A1.1 in favoarea MEMET BEDRIE, bun propriu, sub B.3 din cartea funciara 105314-C1 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/2 asupra A1.1 in favoarea ALI GHIULSEVIM, ALI GEILAN, sub B.2 din cartea funciara 105314-C1 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 in favoarea ALI GHIULSEVIM, ALI GEILAN, MEMET BEDRIE, sub C.4 din cartea funciara 105314 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părţilor:
Ali Geilan
Memet Bedrie
Ali Ghiulsevim
Pitu Dan

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
04-05-2017	LUMINITA CALATORU	SILVIA STANCIU
	(parafa si semnatura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Nr.	47274
Ziua	26
Luna	04
Anul	2017

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Dumitru Comsa, Nr. LOT S3, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	105314	300	Constructia C1 inscrisa in CF 105314-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
81951 / 04/10/2013		
Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, CIF:4671807	

C. Partea III. SARCINI

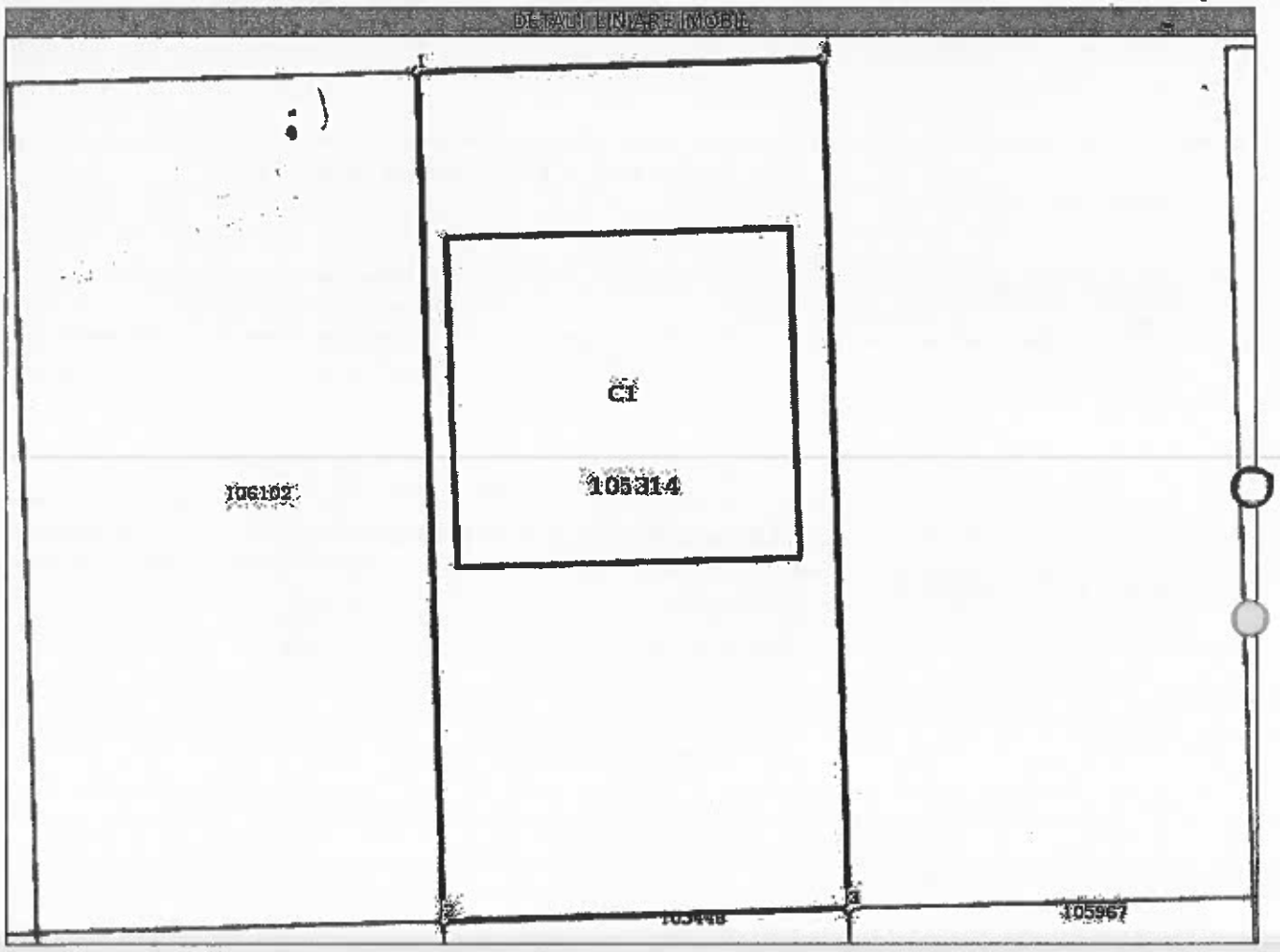
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
47274 / 26/04/2017		
Act Notarial nr. 1651, din 25/04/2017 emis de Pitu Dan;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) **ALI GHIULSEVIM** 2) **ALI GEILAN** 3) **MEMET BEDRIE**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
105314	300	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	300	-	-	-	IMOBIL DELIMITAT DE TARUSI DIN LEMN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.001
2	3	11.995
3	4	25.001
4	1	11.995

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 143 RON, -Bon fiscal nr.25/25-04-2017 in suma de 143, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluţionării,
04-05-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
SILVIA STANCIU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

STOIAN GABRIELA ANTONELA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL

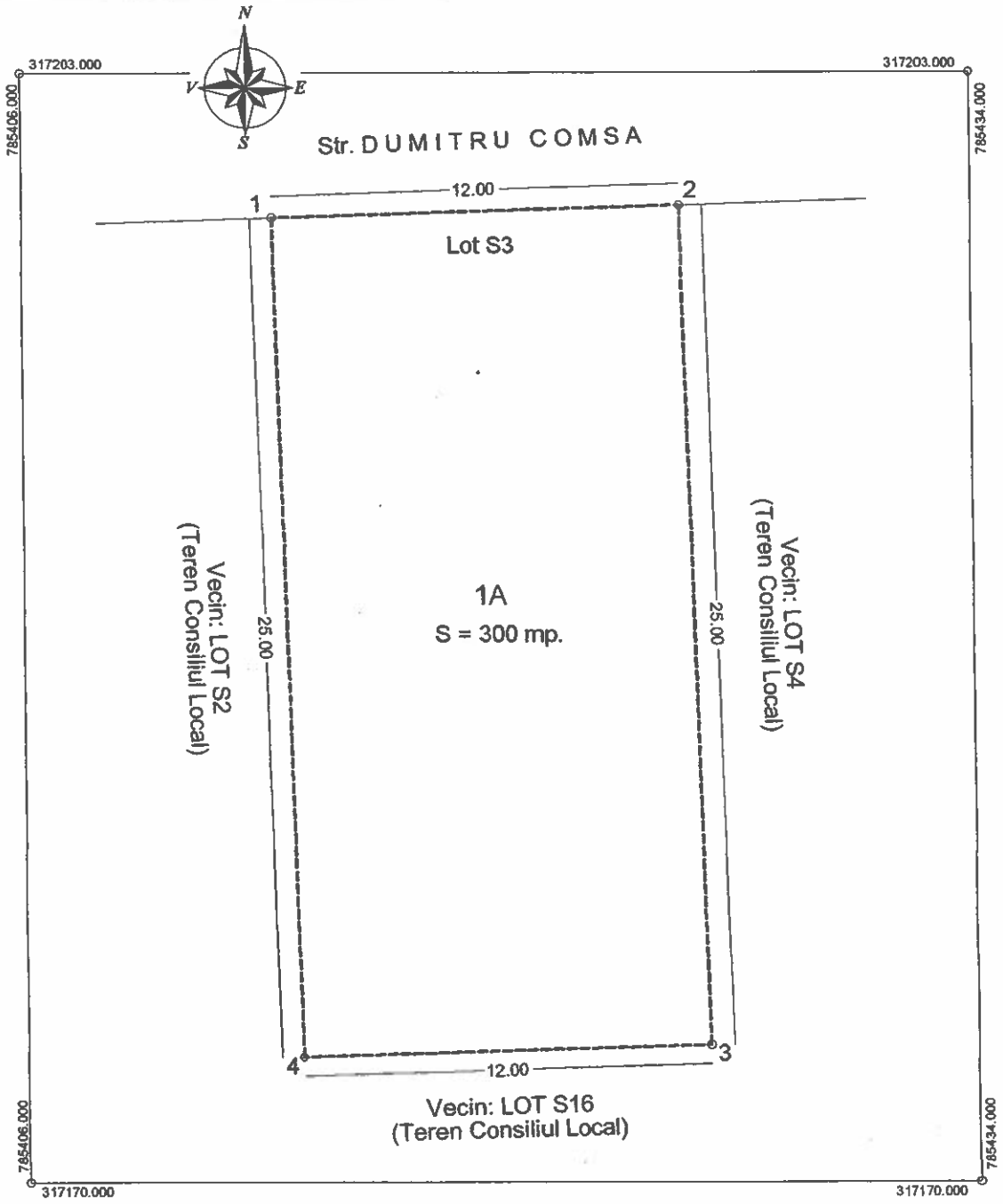
08-05-2017

2.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
105314	**300**	**Str. Dumitru Comsa Lot S3, loc. Lumina**	
Cartea Funciara nr.		UAT	LUMINA



A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	A	300		imobil neimprejmuit, marcat in teren prin tarusi din lemn
Total		**300**		

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	317198.71	785413.36
2	317199.06	785425.35
3	317174.07	785426.08
4	317173.72	785414.09
Suprafata masurata = 300 mp Suprafata act = 300 mp		

Lupascu Marian

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-S-F Nr. 0974 LUPAȘCU MARIAN CATEGORIA A

August 2013

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

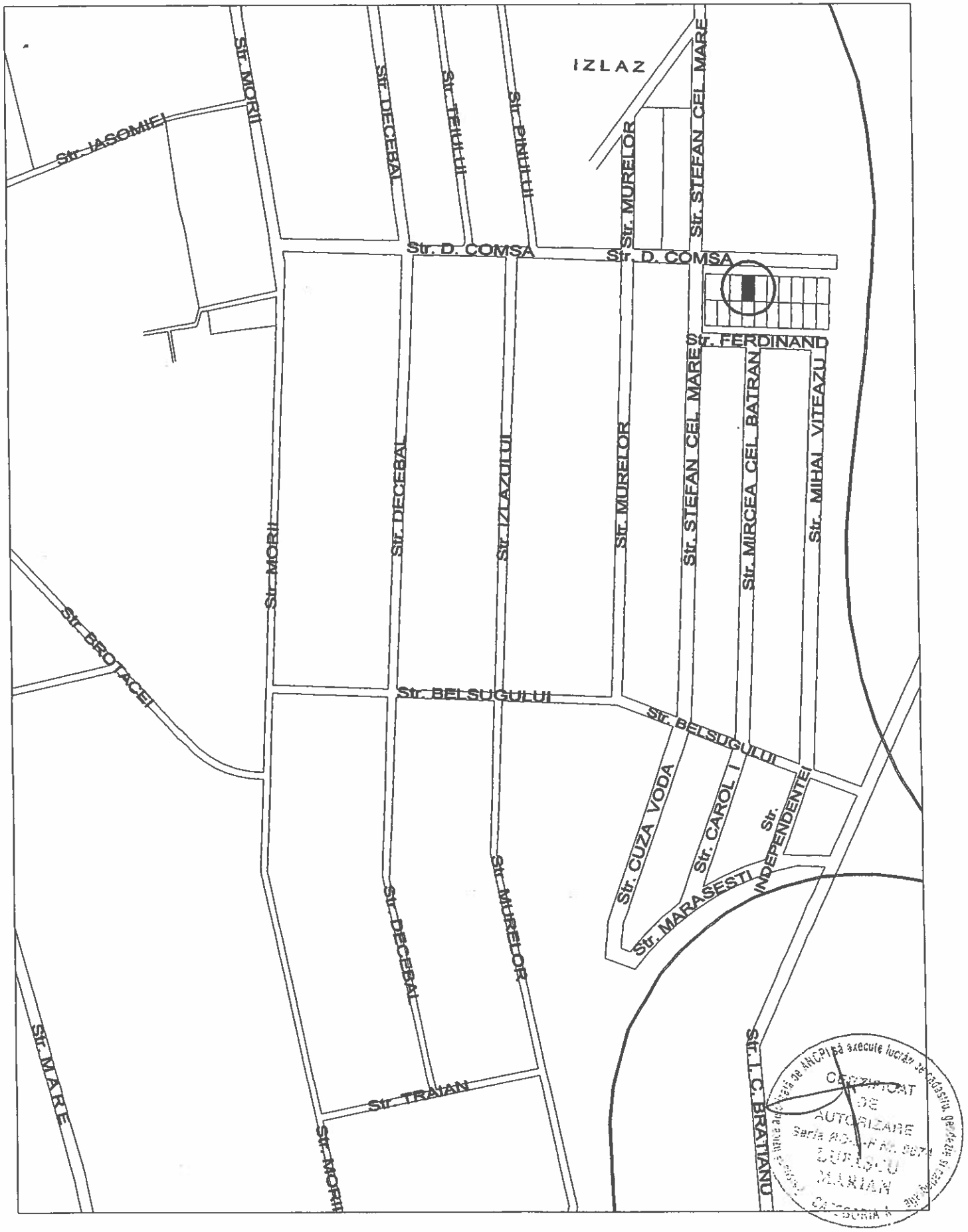
OFICIUL DE CADASTRU ... CONSTANTA
Numa si Prenume ... MIHELA
Functia ...

81951 / 07 OCT. 2013

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Str. Dumitru Comsa Lot S3, loc. Lumina



ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD

SERIA KZ NR 072262

CNP 2750425131293

J8G1E

Nume/Nom/Last name
ALI

Prenume/Prenom/First name
GHIULSEVIM

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
F

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

Domiciliu/Adresse/Address
Mun. Constanța Jud. Constanța
Str. Rîndunelelor nr.38B

254 CT

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Constanța

Valabilitate/Validite/Validity
28.11.12-25.04.2022

IDROUALI<<GHIULSEVIM<<<<<<<<<<<<<<<<

KZ072262<ROU7504253F220425921312935

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

Nr. 65141 17.05.2017

ADEVERINTA

NOMENCLATOR STRADAL

In baza cererii inregistrata la nr.de mai sus, de numita(ul) MEMET BEDRIE cu domiciliul in loc.Constanta ,str.Randunelelor nr.38B, jud.Constanta, adeverim prin prezenta ca figureaza in Rg.Ag.vol.44, poz.99 , cu locuinta in suprafata de 98 mp din 2016 si teren in concesiune in suprafata de 300mp.

Am eliberat prezenta spre a-i servi solicitantului(ei) ENEL .

Adresa imobilului: str.Dumitru Comsa, nr.S3 lot S3, loc. Lumina, jud.Constanta.

PRIMAR,
Ioan Roman

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

Comp. Registrul Agricol,
Chirita-Simion Marioara

Intocmit,
Serban Violeta

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 8194 / 01.08.2013

1. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Art. 1

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA Judetul Constanta, cu sediul in Strada Mare, nr.170, cod unic de inregistrare RO 4671807, cont nr.RO 27 TREZ 23924510220XXXXX, deschis la Trezoreria Navodari , telefon/fax 0241/251828, .reprezentata prin **Primar CHIRU DUMITRU** , in calitate de **concedent**

şi

NEGRILA STANICA cu domiciliul in Jud.Constanta, com Lumina, posesor al C.I. seria KT nr.462031, CNP 1630227133119 în calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în transmiterea de către concedent şi preluarea în folosinta de către concesionar a dreptului şi obligaţiei de exploatare a terenului in suprafata de 300 mp situat in Com. Lumina, Str.Dumitru Comsa,lot S 3,zona B 4, cu destinatia- constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

NEGRILA STANICA este câstigătorul licitaţiei publice conform procesului-verbal nr. 7844/23.07.2013, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

Art. 4

Concesionarea se face în condiţiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art.5

Predarea - primirea obiectului concesiunii va fi consemnată într-un proces - verbal de predare- primire, care va fi transcris în Registrul de transcripţiuni şi inscripţiuni de la Judecătoria Constanta pe cheltuiala concesionarului

3. DURATA

Art. 6

Durata concesionării este de 49 ani, începând cu data perfectării prezentului contract.

Art. 7
Cu acordul de voință al părților contractante, prezentul contract poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumatate din durata sa inițială.

4. PREȚUL ŞI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 8
Prețul concesiunii este redevența valorică lunara de 67 lei/ luna/ toata suprafata de teren , care va fi indexata anual cu rata inflatiei.

Art. 9
Plata se face fie prin Ordin de Plata in Contul proprietarului, fie la Casieria Primariei Comunei Lumina, lunar. Neachitarea la termenul mentionate atrage dupa sine penalizari in conformitate cu prev. Codului Fiscal.
Neplata sau nepredarea redeventei sau executarea cu întârziere a acestei obligații, timp de 3 luni consecutiv, conduce la rezilirea de drept a contractului de concesiune.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10
Concesionarul se obligă:
a) sa asigure exploatarea eficace , in regim de continuitate si permanenta a obiectului concesiunii
b) să pună la dispoziția organelor de control economico - financiar, toate evidențele şi informațiile solicitate cu privire la obiectul concesiunii;
c) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
d) să restituie, la expirarea termenului de concesiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate;
e) să își execute obligațiile potrivit termenilor şi condițiilor prevăzute în prezentul contract şi în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop;
f) in termen de 12 luni de la data incheierii contractului sa obtina autorizatia de construire si sa realizeze investitia cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.
g) sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii
h)sa plateasca redeventa

[redacted]

i)Sa suporte toate cheltuielie pentru elaborarea documentatiei tehnice si obtinerea avizelor necesare eliberarii autorizatiei de construire, cheltuieli pentru obtinerea avizelor necesare desfasurarii activitatilor ce urmeaza sa le presteze, cat si cheltuielile privind intocmirea raportului de evaluare
j)Sa achite taxele si impozitele ce reprezinta obligatii bugetare ,contravaloarea consumului de apa, a anergiei electrice , a colectarii reziduurilor menajere
k)sa exploateze bunul concesionat protejand elementele de mediu

Art. 11
Concedentul se obligă:
a) să predea obiectul concesiunii în condiţiile inserate în caietul de sarcini, să asigure libera şi liniştita exercitare a posesiei pe toată durata concesionarii dacă s-ar interpune fapte şi evenimente perturbatorii imputabile lui.
b) să pună la dispoziţia **concesionarului,** la data începerii concesiunii, inventarul complet liber de orice sarcini şi să răscumpere plusurile valorice ce apar la expirarea datei concesiunii conform celor inserate în caietul de sarcini.

Art. 12
Părţile convin ca răscumpărarea concesiunii să aibă loc numai în condiţiile stabilite în caietul de sarcini.

6. DREPTURI
Art. 13
Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului, cu notificarea prealabilă a **concesionarului,** din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

Art. 14
Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condiţiile şi clauzele acestuia de către **concesionar.**
Art. 15
Concesionarul are dreptul, în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, să primească în mod prompt o despăgubire adecvată şi efectivă

7. BUNURI UTILIZATE

Art. 16
Bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii apartin domeniului privat al comunei Lumina

8. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

Art. 17
Responsabilitatile de mediu cad in sarcina concesionarului.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 18
Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații îndreptățesc **concedentul** la perceperea unor penalități de 0, 10 % din suma datorată, calculată pe zi întârziere, sau dacă consideră necesar, va proceda la retragerea concesiunii cu consecințele prevăzute în caietul de sarcini.
Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin caietul de sarcini şi alte înscrisuri **concedentul** datorează penalități de 0, 10 % pe zi întârziere, cu daune în completare, **concesionarul** putând cere de asemenea rezilierea prezentului contract.
In cazul in care concesionarul nu indeplineste obiectivul contractului in termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

10. FORȚA MAJORĂ

Art. 19
Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.
Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoştința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizare asupra efectelor şi întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.
Data de referință este data ştampilei poştei de expediere. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț şi Industrie sau alt organism abilitat de legea statului care o invocă.

Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să aducă la cunoştinţa celeilalte părţi încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.
Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de 6(şase) luni, fiecare partener poate renunţa la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una din părţi nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-şi onora toate obligaţiile până la această dată.

11. LITIGII

Art. 20
Litigiile care se vor naşte din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desfiinţarea lui vor fi soluţionate pe cale amiabilă.

Art. 21
Dacă părţile nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instantelor de judecata de pe raza Municipiului Constanta

12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 22
Încetarea prezentului contract are loc în următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei stabilite în contract;
b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către **concedent,** cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina **concedentului;**
c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către **concedent,** cu plata unei despăgubiri în sarcina **concesionarului;**
d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către **concedent,** prin rezilierea unilaterală de către **concesionar,** cu plata unei despăgubiri în sarcina **concedentului**
e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului **concesionat** sau în cazul imposibilităţii obiective a **concesionarului** de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.
f) In cazul in care concesionarul nu indeplineste obiectivul contractului in termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

13. ALTE CLAUZE

Art. 23

Contractul de concesionare va putea fi modificat numai prin consens bilateral.

Art. 24

Cele 3 (trei) anexe fac parte integrantă din contract:

a) procesul - verbal de adjudecare a licitației - anexa 1;

b) caietul de sarcini - anexa 2;

c) procesul - verbal de predare - primire a obiectului concesionării - anexa 3.

Încheiat astăzi ..... în 3exemplare originale

CONCEDENT	CONCESIONAR
CONSILIUL LOCAL LUMINA **PRIMAR** **CHIRU DUMITRU**	**NEGRILA STANICA**

Avizat
Secretar Comuna
Bratianu Florin Viorel

Intocmit,
Nedelcu Lavinia

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

NR 8213 _/_01.08.2013__

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi 01.08.2013_,intre Consiliul Local al Comunei Lumina reprezentata prin **Chiru Dumitru –primar** , avand calitatea de **concedent** pe de o parte si **Negrila Stanica,** cu domiciliul in jud. Constanta ,loc.Lumina , in calitate de **concesionar,** am procedat la predarea - primirea terenului in suprafata de 300,00 mp , **situat in intravilanul comunei Lumina ,str. Dumitru Comsa, lot S 3,zona B4**,cu destinatia constructie locuinta, avand urmatoarele vecinatati:

La N – str. D.Comsa
La S - LOT S16

La E - LOT S 4

La V - LOT S 2

Terenul a fost preluat ca urmare a Contractului de concesiune **nr.8194/01.08.2013**
Terenul , se preda eliberat de sarcini , pentru a fi folosit in scopul pentru care a fost concesionat ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA ,

PRIMAR,
CHIRU DUMITRU

SECRETAR,
BRATIANU VIOREL FLORIN

Compartiment urbanism,
Ing. LECA ANGELA

CONCESIONAR,

ROUMANIE ROMANIA

CARTE D'IDENTITE / CARTE DE IDENTITATE / IDENTITY CARD

CNP 2750425131293

Nume/Nom/Last name
ALI

Prenume/Prenom/First name
GHIULSEVIM

Cetățenie/Nationalite/Citizenship
Română / ROU

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

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CT Sat.Lumina Com.Lumina
Str.Dumitru Comea nr.23

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Ovidiu

Valabilitate/Validite/Validity
26.09.20-25.04.2030

Sex/Sexe/Sex
F

263 CT

IDROUALI<<GHIULSEVIM<<<<<<<<<<<<<<<<<<
KZ681606<4ROU7504253F300425021312935

ROUMANIE ROMANIA

CARTE D'IDENTITE / CARTE DE IDENTITATE / IDENTITY CARD

CNP 2530704131275

Nume/Nom/Last name
MEMET

Prenume/Prenom/First name
BEDRIE

Cetățenie/Nationalite/Citizenship
Română / ROU

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

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CT Sat.Lumina Com.Lumina
Str.Dumitru Comea nr.23

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Ovidiu

Valabilitate/Validite/Validity
07.09.23-03.08.2031

Sex/Sexe/Sex
F

263 CT

IDROUMEMET<<BEDRIE<<<<<<<<<<<<<<<<<<
KZ905010<6ROU5307047F310803321312751

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

Nr. 4314/ 15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	**Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei**
Adresa proprietăţii	▪ Lumina, Str.D.Comsa nr.S3

VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	**6.600 EUR/33.414 RON (echiv.22 EUR/mp)**

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

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

Data elaborarii: august 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre **PRIMARIA comunei LUMINA**, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.D.Comsa nr.S3, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei de pe teren.

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

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

Utilizarea desemnata: **tranzactie de vanzare-cumparare.**

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

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

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

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**6.600 EUR/33.414 RON** ***(echiv.22 EUR/mp)***

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

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 300 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.D.Comsa nr.S3
Zona de amplasament	periferica
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 12,50 x 24 mp cu d=12,5m la strada asfaltata cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Ali Ghiulsevim, in urma achizitiei constructiei
Acte de proprietate	Autorizatie de construire nr.53/25.05.2016 si 75/27.06.2019 Proces verbal de receptie finala nr.24433/23.10.2024 Extras de CF nr.73691/9.09.2013 Contract de concesiune nr.6566/17.06.2013 Poz cadastru si Carte Funciara : 105281
Data inspectiei	14.08.2025
Data de referinta a evaluarii	14.08.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0628
Valoarea estimata a terenului	**6.600 EUR/33.414 RON** **(echiv.22 EUR/mp)**
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila

CUPRINS

Capitole

Certificarea evaluatorului.

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

- *Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.*
- *Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui Raport; nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.*
- *Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.*
- *In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.*
- *Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400.Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.*
- *Evaluatorul declara ca a luat la cunostinta si respecta intocmai prevederile Codului de Etica al Profesiei de Evaluaror Autorizat (Anexa la Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR -2025).*

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber .....

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina **UAT Lumina**
Utilizatorul desemnat al raportului	**UAT Lumina**
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAt Lumina, domeniul privat, in folosinta
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.D.Comsa S3
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a ***Valorii de piata***, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a *Valorii echitabile*. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) *In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (..) pentru transferul permanent al activului închiriat" adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.*
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- Nici una din partile raportului(in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
- Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizuiri, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este construibil.

Utilizarea unor specialisti	Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist
Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)	Nu s-au identificat cerinte sau efidente de piata care sa justifice luarea in considerare a factorilor de mediu, sociali si de guvernanta, cf.Anexei de la SEV 104 Informatii si date de intrare. Nu s-a prezentat Certificatul energetic.
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator.Raportul de evaluare sau orice fel de referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara. Raportul de Evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus si numai pentru uzul destinatarului. Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata. Concluziile acestui Raport se bazeaza pe informatii confidentiale ale Proprietarului care intretine proprietatea si care au fost considerate corecte si complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat in dispute create de acest Raport, cu exceptia cazului in care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intentii demonstrate. Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii. Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitati fata de terte persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.
Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Metode de evaluare si SEV 106 Documentare si raportaree, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea aceastuia, resp. nu s-a considerat

necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.
Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluarii
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii
- ✓ SEV 103 - Abordari in evaluare
- ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 - Documentare si raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii	In conformitate cu prevderile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in 14.08.2025
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0628 RON/EUR, valabil pentru ziua de 14.08.2025.
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877.După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a apartinut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 si 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 si Năvodari, denumit atunci Cara-Coiunoaia neagră). Ca institutie publică, Primăria Lumina s-a înfiintat pe 9 mai 1989.
Asezată în partea central- estică a judetului, 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 orasul Constanta, la 4 km vest de statiunea balneo-climaterică Mamaia, la 7 km sud-est de aeroportul international Mihail Kogălniceanu.
Comuna Lumina este asezata în zonă plată de o parte si de alta a Văii Cogealiei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia si are directia nord-sud. În partea de vest se ține cota + 40 m si la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale si o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.
Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.
Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debusează în Lacul Tasaul si atinge înălțimea de 35 m.
Bazinul hidrografic are o suprafată de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi si 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 asezat pe un teren aproape plat, cu o usoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configuratii locale au loc băltiri în partea de sud.
Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podișul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord si falia Capidava-Ovidiu la sud.
Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâsie de tranzit între cele două mari suprafete tipice: Dobrogea continentală si Marea Neagră.

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Neagră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia- Poarta Albă. Comuna Lumina se întinde pe o suprafață totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii și 4200 ha extravilan.

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

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

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

Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu.

Satul Sibioara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tașaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ierboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația ierboasă, așa cum este astăzi, prezintă o serie de particularități locale.

Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării agriculturii și extinderii mecanizării pe terenurile agricole.

Condițiile climatice sunt influențate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitații atmosferice în jur de 350 mm, cu vânturi locale, brize marine

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat și cernoziomul levigat.

Infrastructura de utilități

Alimentarea cu apă a localității Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum și o rețea de distribuție 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlnește în zona de lotizări situate în partea de vest a localității și zona de est.

Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb, racordată la aducțiunea 300 mm azb. Cota 20 Ovidiu.

Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

Comuna Lumina dispune de sistem centralizat de canalizare administrat de SC RAJA SA.

Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcțiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta Lumina și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.

Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic național de la stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.

Construcții, terenuri

Comuna Lumina dispune de o suprafață de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curți-construcții.

Infrastructura de transport

Localitatea Lumina este străbătută de drumul județean DJ 226 care face legătura cu orașul Năvodari.Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanța.

În partea nordică, se află gara Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal.În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobanțu-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. In momentul de fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local.

Resurse umane

Din datele oferite de Evidenta Populatiei, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populatie totala de 10603 locuitori.

În comuna Lumina există o scoala generala (cu 3 sedii: Scoala Noua, Scoala Veche, Scoala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) si trei grădinite.Pe raza comunei isi desfasoara de asemenea activitatea si un liceu privat.

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

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

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

Descrierea situatiei juridice

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

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

- Autorizatie de construire nr.36/15.04.2016
- Proces verbal de receptie finala nr.8920/25.06.2016
- Extras de CF nr.47247/26.04.2017
- Plan de amplasament cadastral si Plan de incadrare in zona
- Contract de concesiune nr.8194/1.08.2013
- Contract de vanzare cumparare aut.nr.1651/25.04.2017
- Poz cadastru si Carte Funciara : 105314

Descrierea terenului

Teren de cca.12,5 x 24 mp cu d=12,5 m la strada asfaltata, cu toate utilitatile, incl.gaze la gard, imprejmuit.

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

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

Oferta din partea Proprietarilor pentru astfel de terenuri sunt in scadere.

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definite in Standardele de evaluare ANEVAR 2025 SEV 102,par.A90 astfel:

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat LAIBER VICTOR Legitimația Nr. 13590 Valabil 2025 Specializarea: ANEVAR

6. Evaluarea proprietatii

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. ***SEV 105 Modele de evaluare, par.10, si SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110,*** Evaluatorul a selectat acele Modele de evaluare care au fost cele mai adecvate pentru implementarea cantitativa, in intregime sau partial a unei Metode de evaluare, adica a unei tehnici specific utilizate pentru estimarea unei valori

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

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

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 4-5 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redate sub forma de tabel rezumat in ***ANEXA E***.

In prezentul Raport s-a utilizat ***Metoda Comparatiei Directe***, resp. ***Tehnica combinata (cantitativa plus calitativa)*** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor.Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020, 10.11.2023). Din Grila de comparatie din ***ANEXA 1***, in care sunt redate si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	**6.600 EUR/33.414 RON** **(echiv.22 EUR/mp)**

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

Evaluarea terenului prin venit

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective (adica venituri banesti periodice plus valoarea de revanzare a proprietatii).
Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de conceptele de baza ale evaluarii prin venit, commune tuturor abordarilor:

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

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

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea [illegible] piete imobiliare si folosirea ei este recomandata de standardele de evaluare. Ea are numeroase definiti[illegible]re rezulta fiecare din modul de deducere, de calcul, al ratei de capitalizare. De exemplu, in cazul [illegible] comerciale, daca Rata de capitalizare se deduce din formula de acoperire a datoriei sau din [illegible]

capitalizare medie pentru componentele credit si capital propriu, atunci ea este definita drept ***"Costul capitalului propriu"***.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 14.08.2025 Curs: 5.0628

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

Optand pentru 150 RON/luna , 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	**6.000 EUR/30.377 RON** **(echiv.20 EUR/mp)**
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

Asadar, in ceea ce priveste precizia informatiilor ***abordarea prin piata poate fi considerata suficient de precisa, cu mentiunea ca se lucreaza in ipoteza abaterii de la standardele referitoare la Valoarea de piata, fiind obligati sa optam pentru o Valoare echitabila, cf. definirii ei in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.***

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**6.600 EUR/33.414 RON (echiv.22 EUR/mp)**

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

ANEXA 1

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 14.08.2025 Curs: 5.0628 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		S	T	M
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	85.00	87.00	79.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie[EUR/mp]		-17.00	-17.40	-15.80
Pret de vanzare (EUR/mp)		68.00	69.60	63.20
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]		-34.00	-34.80	-31.60
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	31.60
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	31.60
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	31.60
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)		34.00	34.80	31.60
Conditii de piata		sem.I/2025	sem.I/2025	sem.I/2025
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	31.60
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.50	-8.70	-7.90
Pret ajustat (EUR/mp)		25.50	26.10	23.70
Localizare	Comsa lot S3	Islazului	Stefan cel Mare/ Islazului	Mare/ Moara
Ajustare (%)		-2.94	-2.87	-3.16
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-2.00	-2.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		23.50	24.10	21.70
		S	T	M
Suprafata teren [mp]	300.00	1,000	1,000.00	456
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,12,5	dreptunghi,23	dreptunghi >9	dreptunghi,27
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	toate racordate	toate racordate	toate racordate	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	Inferioara
Comparabilitate totala		***superioara***	***superioara***	***inferioara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
L	21.70	inferioara
Subiect	***22***	
S	23.50	superioara
T	24.10	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
300	6,600	33,414

LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13598
Valabila 2025
Specialitatea

ANEXA 1.2

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			
C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza			-2 EUR/mp
N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza			-2 EUR/mp
T este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza			-2 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
S si T sunt mai cautate pe piata, de 1000 mp; sunt superioare			
Ajustare pentru acces			
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt ***similare***			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Toate sunt similare			
Ajustare pentru utilitati			
M are utilitatile neracordate; este inferioara			

VAIDEA VICTOR
Legitimare N. 13590
Valabil 2025
Specialitatea EL EM
ANEVAR

ANEXA 2

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesionarii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (150 RON/luna)	EUR/mp luna	0.100
Total Venit brut anual	EUR/mp	1.200
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	1.200
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	1.200
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	1.200
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		**20.00**
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
	Comsa S3	
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	**6,000**
	LEI	30,377

Calificarile evaluatorului

ANEXA A

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

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

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

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

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

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

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

ANEXA 15

16958719

Carte Funciară Nr. 105314 Comuna/Oraş/Municipiu: Lumina

Nr.	47274
Ziua	26
Luna	04
Anul	2017

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Dumitru Comsa, Nr. LOT S3, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	105314	300	Constructia C1 inscrisa in CF 105314-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
81951 / 04/10/2013		
Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, CIF:4671807	

C. Partea III. SARCINI

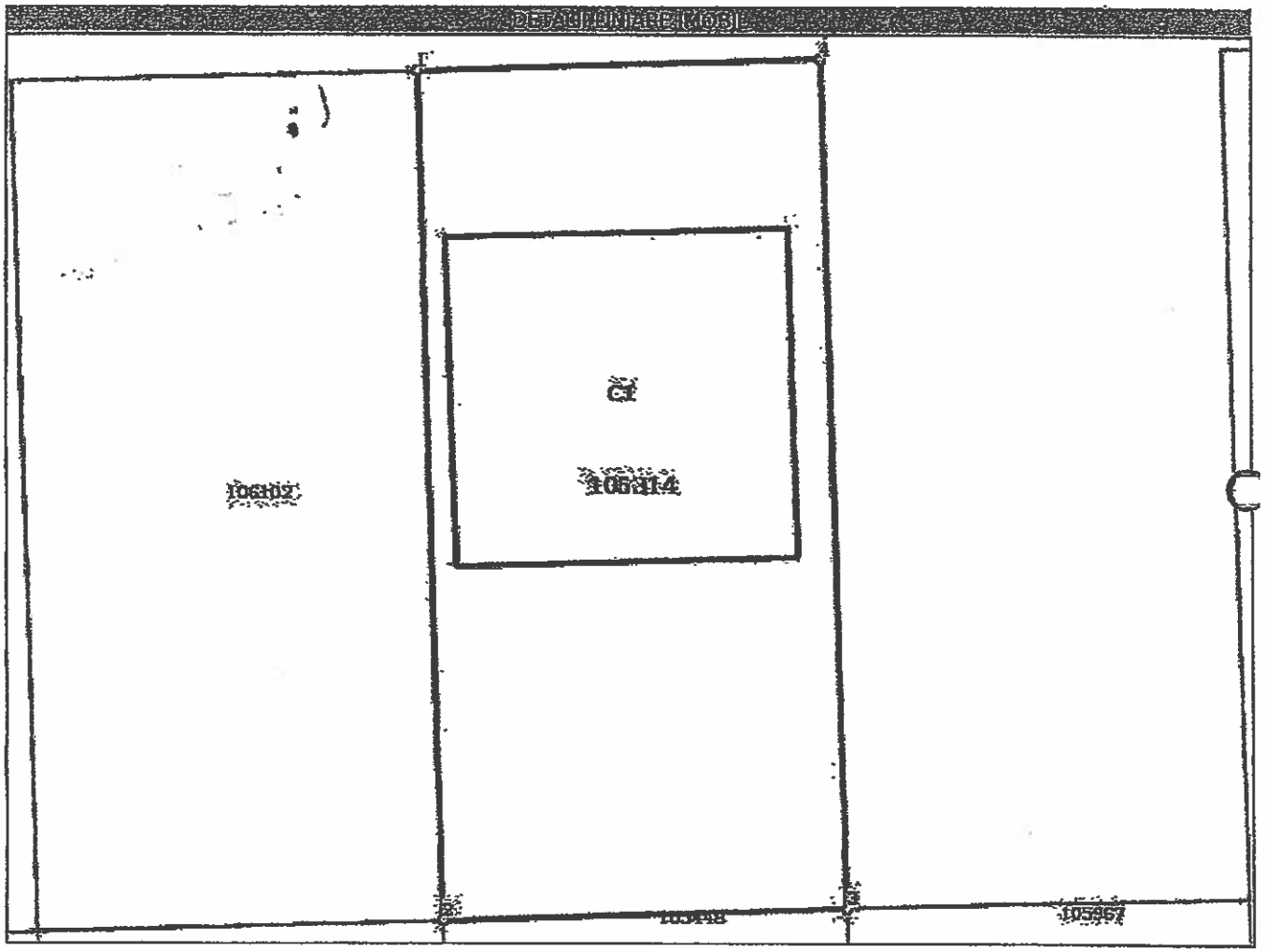
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
47274 / 26/04/2017		
Act Notarial nr. 1651, din 25/04/2017 emis de Pitu Dan;		
C4	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
	1) **ALI GHIULSEVIM** 2) **ALI GEILAN** 3) **MEMET BEDRIE**	

13590
2025

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
105314	300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	300	-	-	-	IMOBIL DELIMITAT DE TARUSI DIN LEMN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	25.001
2	3	11.995
3	4	25.001
4	1	11.995

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

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

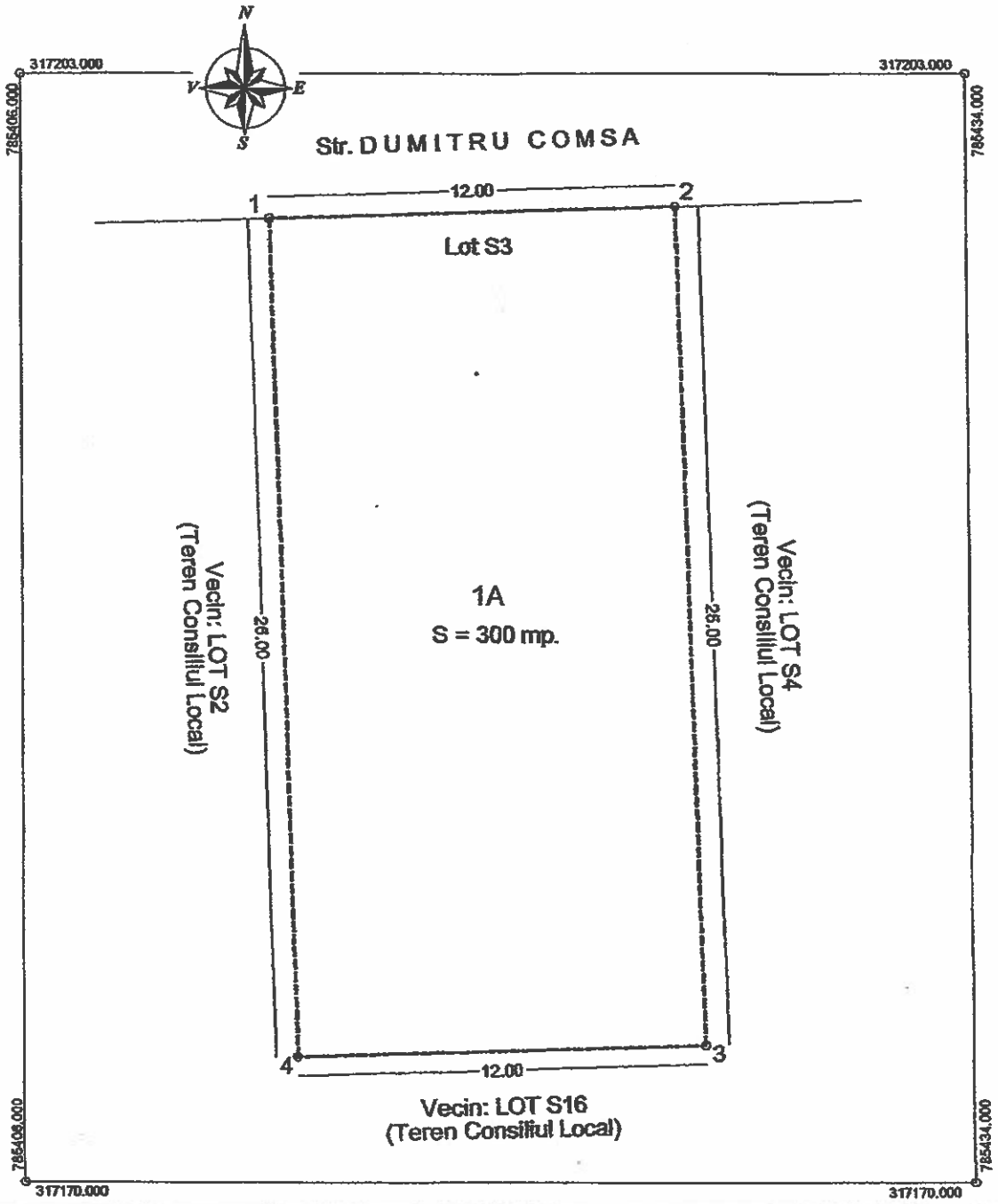
LAISER VICTOR
Legitimație Nr. 13590
Valabil 2023

ANEXA C2

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
105314	**300**	**Str. Dumitru Comsa Lot S3, loc. Lumina**	
Cartea Funciara nr.		UAT	LUMINA



A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	A	300		imobil neimprejmuit, marcat in teren prin tarusi din lemn
Total		**300**		

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	317198.71	785413.36
2	317199.06	785425.35
3	317174.07	785426.08
4	317173.72	785414.09
Suprafata masurata = 300 mp		
Suprafata act = 300 mp		

Lupaiu Marian

CERTIFICAT de AUTORIZARE seria RAC-F nr. 171 DIRASCU MARIAN

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

BIROUL DE CADASTRU FUNCIAR

Numele si prenumele

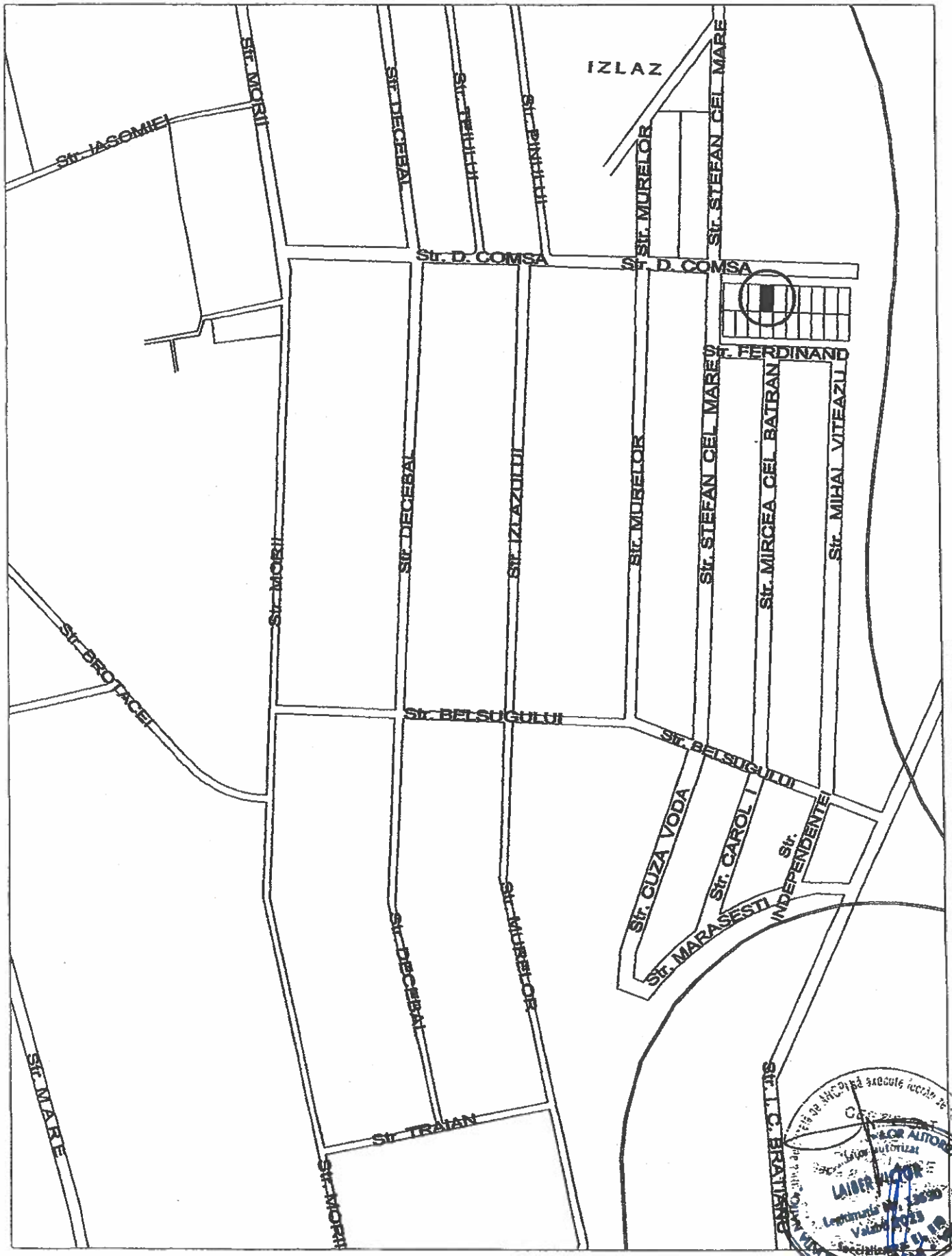
Functia

01951 / 07 OCT. 2013

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Str. Dumitru Comsa Lot S3, loc. Lumina



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

Nr. 65141 17.05.2017

ADEVERINTA

NOMENCLATOR STRADAL

In baza cererii inregistrata la nr.de mai sus, de numita(ul) MEMET BEDRIE cu domiciliul in loc.Constanta ,str.Randunelelor nr.38B, jud.Constanta, adeverim prin prezenta ca figureaza in Rg.Ag.vol.44, poz.99 , cu locuinta in suprafata de 98 mp din 2016 si teren in concesiune in suprafata de 300mp.

Am eliberat prezenta spre a-i servi solicitantului(ei) ENEL .

Adresa imobilului: str.Dumitru Comsa, nr.S3 lot S3, loc. Lumina, jud.Constanta.

PRIMAR,
Ioan Roman

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

Comp. Registrul Agricol,
Chirita-Simion Marioara

Intocmit,
Serban Violeta

ANEXA D

ROMÂNIA * PITU DAN-NOTAR PUBLIC * CONSTANȚA

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații: ----------

NEGRILĂ STĂNICĂ, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 1630227133119, *prin mandatar Pomac Iusein*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, județul Constanța, CNP 1881128133614, conform procurii speciale autentificate sub nr. 324/15.04.2016, la Biroul Individual Notarial Căliminte Gabriela, cu sediul în localitatea Lumina, județul Constanța și **NEGRILĂ MARIETA**, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 2561121135051, *prin mandatar Pomac Iusein*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, județul Constanța, CNP 1881128133614, conform procurii speciale autentificate sub nr. 553/12.04.2017, la Biroul Individual Notarial Gheorghe Alina, cu sediul în orașul Ovidiu, județul Constanța, **soți**, în calitate de ***vânzători*, și** ----------

ALI GHIULSEVIM, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Rîndunelelor nr. 38B, județul Constanța, CNP 2750425131293, **căsătorită cu ALI GEILAN**, CNP 1730425131228 și **MEMET BEDRIE**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Rîndunelelor nr. 38B, județul Constanța, CNP 2530704131275, **necăsătorită**, în calitate de ***cumpărătoare;*** ----

A intervenit prezentul contract de vânzare în condițiile prevăzute de dispozițiile art. 1650 și următoarele din Codul Civil, astfel: ----------

Noi, NEGRILĂ STĂNICĂ și NEGRILĂ MARIETA, soți, *prin mandatar Pomac Iusein,* **declarăm că vindem numitelor ALI GHIULSEVIM, căsătorită cu ALI GEILAN** și **MEMET BEDRIE necăsătorită, *în cote egale de 1/2 și în indiviziune,* CONSTRUCȚIA – locuință parter, situată în comuna Lumina, strada Dumitru Comșa, lot S3, județul Constanța,** formată din trei camere și dependințe. ----------

Împreună cu construcția de locuit, transmitem dobânditoarelor construcției, în cote egale de 1/2 și în indiviziune, dreptul de concesiune asupra terenului aferent construcției în suprafață de 300 m.p., având nr. cadastral 105314 și intabulat în C.F. nr. 105314 a localității Lumina, proprietatea Primăriei comunei Lumina, județul Constanța, conform contractului de concesiune nr. 8194/01.08.2013 încheiat cu Consiliul Local Lumina și a procesului verbal de predare primire nr. 8213/01.08.2013, încheiat cu Consiliul Local Lumina. ----------

Vecinătățile terenului sunt următoarele: la nord – strada Dumitru Comsa, la sud – lot S16, la est – lot S4 (teren Consiliul Local) și la vest – lot S2 (Teren Consiliul Local).----------

Din documentația cadastrală întocmită de expert autorizat și înregistrată la A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța sub nr. 77601/17.08.2016, a rezultat o suprafață de 300 m.p. teren. ----------

Numărul cadastral al construcției este 105314-C1. Construcția este intabulată în C.F. nr. 105314-C1 a localității Lumina, conform încheierii nr. 77601/2016 – 77601/22.07.2016, emise de A.N.C.P.I. - Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. ----------

Noi, vânzătorii, declarăm că am dobândit construcția ca bun comun, prin edificare în baza autorizației de construire nr. 36/15.04.2016 emisă de Primăria comunei Lumina, județul Constanța și a procesului verbal de recepție finală nr. 8920/15.06.2016, emis de Primăria comunei Lumina, județul Constanța. ----------

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 21.000 euro** (douăzecișiunumiieuro) **și a fost plătit, astfel: ----------

➢ *suma de 3.000 euro (treimiieuro), în numerar, mai înainte de autentificarea prezentului înscris, la data încheierii promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr. 1349/18.04.2016, la Societatea Profesională Notarială Mariana Tuscali;* ----------

➢ *suma de 15.000 euro (cincisprezecemii), prin virament bancar, în contul nr. RO65 CECE CT08 B2EU R132 3307, deschis pe numele mandatarului vânzătorilor Pomac Iusein, la CEC Bank, mai înainte de autentificarea prezentului înscris;* ----------

➢ *suma de 3.000 euro (treimiieuro), în numerar, mai înainte de autentificarea prezentului înscris.* ----------

Construcția are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 1171/28.03.2017 eliberat de Primăria comunei Lumina, județul Constanța. ----------

Construcția ce se înstrăinează nu este grevată de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 43856/19.04.2017 emis de A.N.C.P.I. - Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța – B.C.P.I. Constanța. ----------

Construcția ce se înstrăinează, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, rămânând în mod continuu în stăpânirea noastră. ----------

Noi, vânzătorii, prin mandatar, declarăm pe proprie răspundere că acest imobil este proprietatea noastră, că nu a mai fost vândut sau promis spre vânzare altei persoane și nici nu face obiectul vreunui proces.----------

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ MARIANA TUSCALI şi DAN PITU
Licența de funcționare: 2676/2354/14.12.2013
mun. Constanța, strada I.C. Brătianu nr. 94, bl. SR6, sc. A, parter, ap. 1, jud. Constanța
Telefon/fax: 0241/623.200; E-mail: tuscali_pitu@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1651

Anul 2017, luna aprilie, ziua 25

În fața mea, **DAN PITU,** notar public, la sediul biroului din municipiul Constanța, str. I.C. Brătianu nr. 94, bloc SR 6, sc. A, ap. 1, județul Constanța, s-au prezentat:

1. Pomac Iusein, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr. 157387 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 26.11.2013, CNP 1881128133614, *în calitate de mandatar al numitului NEGRILĂ STĂNICĂ*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 1630227133119, conform procurii speciale autentificate sub nr. 324/15.04.2016, la Biroul Individual Notarial Căliminte Gabriela, cu sediul în localitatea Lumina, județul Constanța *şi al numitei NEGRILĂ MARIETA*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 2561121135051, conform procurii speciale autentificate sub nr. 553/12.04.2017, la Biroul Individual Notarial Gheorghe Alina, cu sediul în orașul Ovidiu, județul Constanța.

2. ALI GHIULSEVIM, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Rîndunelelor nr. 38B, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr. 072262 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 28.11.2012, CNP 2750425131293, *în nume propriu.*

3. MEMET BEDRIE, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Rîndunelelor nr. 38B, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KT nr. 908487 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 09.12.2010, CNP 2530704131275, *în nume propriu.*

Care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul articolului 12, litera b din Legea notarilor publici şi a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 765 lei + 145,35 lei TVA, cu bon fiscal nr. 27 /25.04.2017
S-a achitat tarif ANCPI cu cod 2.3.2, în sumă de 143 lei, cu bon fiscal nr. 26 /25.04.2017

NOTAR PUBLIC,
DAN PITU
S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de Dan Pitu, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
DAN PITU

ROMÂNIA * NOTAR PUBLIC * CONSTANȚA * PITU DAN

6

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 5289 din 15.04 2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 36 din 15.04 2016

Ca urmare a cererii adresate de NEGRILA STANICA CNP 1630227133119
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu /oras /comuna LUMINA
satul ..... sectorul ..... cod poștal 907175
strada BRADULUI nr 12.
telefon/fax ..... e-mail .....
înregistrată la nr 5289 din 31.03.2016.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul ..... sectorul .....
cod poștal 907175 strada D.COMSA nr S3 sc ..... et ..... ap
Cartea funciară .....
Fișa bunului imobil .....
sau nr. cadastral 105314

- lucrari în valoare de 68.258 lei.

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația nr. 2.8.9.2.

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 8194 / 01.08.2013

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA Judetul Constanta, cu sediul in Strada Mare, nr.170, cod unic de inregistrare RO 4671807, cont nr.RO 27 TREZ 23924510220XXXXX, deschis la Trezoreria Navodari , telefon/fax 0241/251828, .reprezentata prin **Primar CHIRU DUMITRU** , in calitate de **concedent**

şi

NEGRILA STANICA cu domiciliul in Jud.Constanta, com Lumina, posesor al C.I. seria KT nr.462031, CNP 1630227133119 în calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în transmiterea de către concedent şi preluarea în folosinta de către concesionar a dreptului şi obligaţiei de exploatare a terenului in suprafata de 300 mp situat in Com. Lumina, Str.Dumitru Comsa,lot S 3,zona B 4, cu destinatia- constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

NEGRILA STANICA este câstigătorul licitaţiei publice conform procesului-verbal nr. 7844/23.07.2013, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

Art. 4

Concesionarea se face în condiţiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art.5

Predarea - primirea obiectului concesiunii va fi consemnată într-un proces - verbal de predare- primire, care va fi transcris în Registrul de transcripţiuni şi inscripţiuni de la Judecătoria Constanta pe cheltuiala concesionarului

3. DURATA

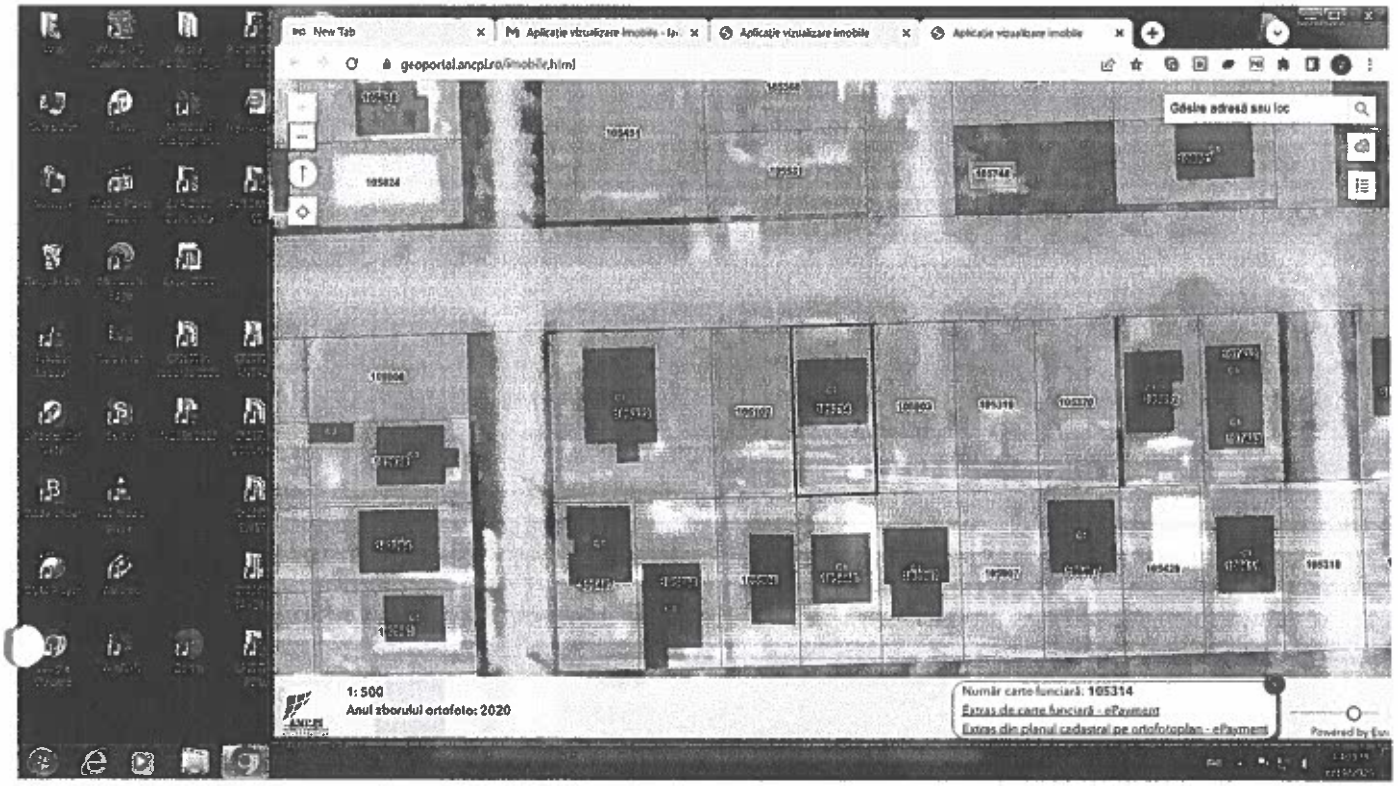
Art. 6

Durata concesionării este de 49 ani, începând cu data perfectării prezentului contract.

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

ANEXA E

ANEXA F


New Tab
Aplicație vizualizare imobile
geoportal.ancpi.ro/imobile.html
Găsire adresă sau loc
1:500
Anul zborului ortofoto: 2020
Număr carte funciară: 105314
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

[Type here]

ANEXA G