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. 19517/19.08.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr .4311/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mircea cel Batran, nr.69, 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.4311/15.08.2025,** (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.Mircea cel Batran ,nr.69, com. Lumina, Jud. Constanta , este de **27339** lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se va notifica proprietarul constructiei , doamna Busegeanu Gabriela , 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.Mircea cel Batran , nr. 69, 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 19519 / 19.08.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr. 4311/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str .Mircea cel Batran , nr.69 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere cererea doamnei Busegeanu Gabriela , nr. 19278/14.08.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Mircea cel Batran , nr.69 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. Mircea cel Batran , nr 69, com. Lumina , jud. Constanta este detinut in concesiune in baza contractului de concesiune nr 21281/10.11.2022 pe terenul mai sus mentionat
In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

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

e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilorefectuate şi prefinanţări.
(5)Cheltuielile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:
a)cheltuieli de capital;
b)proiecte cu finanţare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;
c)transferuri pentru cheltuieli de capital;
d)alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.
e)rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanţare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.
Art. 5: Veniturile şi cheltuielile bugetelor locale
(1)Veniturile bugetare locale se constituie din:
a)venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuţii, alte vărsăminte, alte venituri şi cote defalcate din impozitul pe venit;
b)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
c)subvenţii primite de la bugetul de stat şi de la alte bugete;
d)donaţii şi sponsorizari
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilor efectuate şi prefinanţări.
(2)Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea şi inventarierea materiei impozabile şi a bazei de impozitare în funcţie de care se calculează impozitele şi taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate şi a veniturilor obţinute din acestea, precum şi pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donaţiile şi sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri şi cheltuieli numai după încasarea lor.
(3)Fundamentarea, dimensionarea şi repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinaţii, respectiv pe acţiuni, activităţi, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanţă cu atribuţiile ce revin autorităţilor administraţiei publice locale, cu priorităţile 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. 19521 / 19.08.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr.4311/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Mircea cel Batran , nr.69 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4311/15.08.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str .Mircea cel Batran , nr.69 , com. Lumina, Jud. Constanta,**avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.
Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str.Mircea cel Batran nr.69, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune conform contractului de concesiune nr.21281/10.11.2022 Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina. Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului in virtutea competentelor de verificarea legalitatii actelor administrative ale autoritatilor locale, asa cum au fost prezentate in cuprinsul adresei nr. 16366/25.06.2021, referitoare la interpretarea art. 364 din Codul Administrativ. Potrivit art. 129 alin (1), (2) lit.„ c„ , alin. (6) lit. „b„ din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, proiectul de hotarare este de competenta consiliului local.

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Nedelcu Lavinia Iuliana

PRIMĂRIA LUMINA
JUD. CONSTANȚA
Nr. 19278
Ziua 08 anul 2025

CĂTRE CONSILIUL LOCAL LUMINA

SUBSEMNATA BUSEGEANU GABRIELA

CU DOMICILIUL STR. PELICAN NR. 9

VĂ ROG SA APROBAȚI CEREREA PENTRU

CUMPARAREA TERENULUI INSUPRAFAȚĂDE

300 MP SITUAT ÎN COM LUMINA

STR MIRCEA CEL BATRAN NR 69 PE CARE

IL DEȚIN ÎN CONCESIUNE CONFORM

CONTRACTULUI NR 21281 DIN 10.11.2022

SEMNATURĂ

14.08.2025

0728491375

+44 729 583605

COMUNA LUMINA
JUDET CONSTANTA
INTRARE
IESIRE Nr. 21281
Ziua 10 Luna 11 Anul 2022

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I.PARTILE CONTRACTANTE :

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

şi

BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA având CNP 2671204131293 , domiciliata in Str.Pelican nr. 9, Com Lumina , Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr.46/28.02.2022 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina precum si a raportului procedurii nr.17607/28.09.2022, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de **300 mp, situat in Comuna Lumina , Str. Mircea cel Batran nr. 69 (lot 71), numar cadastral 108786, inscris in cartea funciara nr.108786**, ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

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

b)Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept

c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala concesionarul va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmand a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1)Durata concesiunii este de 25 de ani.

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

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

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1)Redeventa este de 1600 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren , ce se va indexa anual , conform legislatiei in vigoare , fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

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

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

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

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

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 6 (1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata,

concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent, respectiv edificarea unei constructii cu destinatia de locuinta.

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

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :

a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;

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

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(10) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

7.3 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, astfel :

a) in situatia in care constructia nu este inceputa - cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

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

7.4 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar ;

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

CAPITOLUL IX.RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

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

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DECONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

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

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

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

CAPITOLUL XI.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

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

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

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

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

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

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

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

CAPITOLUL XIV.ALTE CLAUZE

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau

nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

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

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV.DEFINITII

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

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

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE

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

Art. 15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in trei exemplare originale, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent , astazi 10.11.2022 data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ teritoriale comuna Lumina, judetul Constanta.

CONCEDENT
UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU

CONCESIONAR
BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA

Intocmit
Jukovschi Anca Rodica

ANCPI Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

Dosarul nr. 178856 / 19-11-2021

INCHEIERE Nr. 178856

Registrator: VIOREL OLTEANU
Asistent: CRISTINA STROE

Semnat : cu semnatura electronica extinsa conf. L 455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA domiciliat in Loc. Lumina, Str Mare,, Nr. 170, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.13530/31-08-2021 emis de Primaria Lumina;
-Act Administrativ nr.115/29-07-2021 emis de Consiliul Local Lumina;
-Act Administrativ nr.4950/10-11-2021 emis de Primaria Lumina;
-Act Administrativ nr.12990/23-08-2021 emis de Primaria Lumina;

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 120 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.354/15-11-2021 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la,
- imobilul cu nr. cadastral 108786
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.1 din cartea funciara 108786 UAT Lumina,

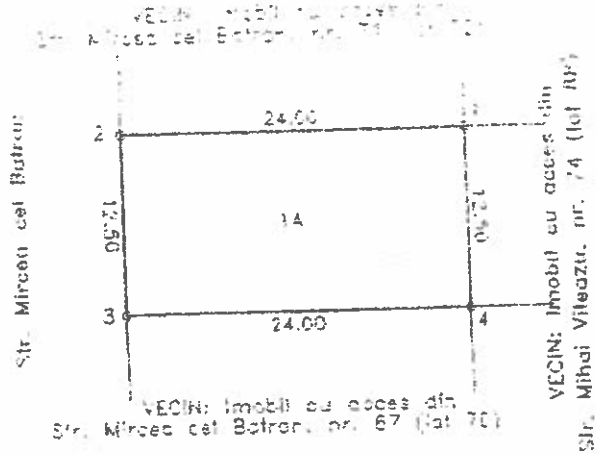
Prezenta se va comunica părților:
COMUNA LUMINA
MANOLICĂ GEORGE-ANDREI

*) 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 soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator
06-01-2022	VIOREL OLTEANU	CRISTINA STROE

*) Cu excepția cazurilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, de admitere în sistemul de evidență de cadastru și carte funciară aprobat prin OCPI nr. 700/2014.

CONFORM CU



317253

317250

285450

COMUNA LUMINA
ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	300	Imobil neimprejmuit. Punctele de inflexiune sunt materializate cu tarus de lemn
TOTAL		300	

B. Date referitoare la constructii

Nr. crt.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

CONFORM CU ORIGINALUL

ROUMANIE
ROMANIA
CARTE D'IDENTITE
CARTE DE IDENTITATE
CNP 2671204131295
BUSEGEANU
GABRIELA-CONSTANTA
Română / ROU
Jud.CT Mun.Constanta
Jud.CT Sat.Lumina Com.Lumina
Str.Pelican nr.9
SPCLEP Ovidiu
263 CT
26.03.19-04.12.2029
IDROUBUSEGEANU<<GABRIELA<CONSTANTA<<
KZ572246<3ROU6712042F291204021312931

STR. MIRCEA CEL BATRAN,
NR 69,LOT 71

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 8295 din 04.08. .2025

Privind lucrarea **LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER,** autorizata cu nr. **86/08.05.2023** cu valabilitate pana la 2025 emisa de catre Primaria Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 01.07.2025 formata din :
MICU-BLANARU VALENTINA–insp comp. Urbanism
BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA – Investitor

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

Locuinta Parter - cu Sc= 106,57 mp executata din BCA

3.Valoarea obiectivului este de **156.871 lei.**

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

Admiterea receptiei .

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 04.08.2025 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

Investitor – BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA
Delegat al Primariei Comunei Lumina:

MICU –BLANARU VALENTINA

NOTA ÷ BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA ELIBERARE.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.8431 din 08.05 2023

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 86 din 08.05. 2023

Ca urmare a cererii adresate de **BUSEGEANU GABRIELA-CONSTANTA** **CNP 2 6 7 1 2 0 4 1 3 1 2 9 3** cu domiciliul / sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiul /orasul /**comuna LUMINA** satul - sectorul cod poştal.....strada **PELICAN, nr. 9,** telefon/fax.....e-mail .....
înregistrată la nr **8431 din 28.04.2023.**

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de construire pentru:

LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **CONSTANTA** municipiul / oraşul comuna **LUMINA** satul - sectorul
cod poştal 907175 strada **MIRCEA CEL BATRAN, Nr 69, LOT 71**
Cartea funciară 108786
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral 108786

- lucrari în valoare de 124.793,47 lei.

C. Durata de execuţie a lucrărilor este de 12 **luni**/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,
Dumitru Claru

SECRETAR,
Viorel Florin Bratianu

ARHITECT ŞEF*,

Intocmit ,
Valentina Micu-Blanaru

Taxa de autorizare în valoare de 624 lei a fost achitată conform chitanţei nr. 7041 din 16.05.2023
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de 16.05 însoţită de 1 exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

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

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

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

PRIMAR, **SECRETAR,**

ARHITECT SEF,

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

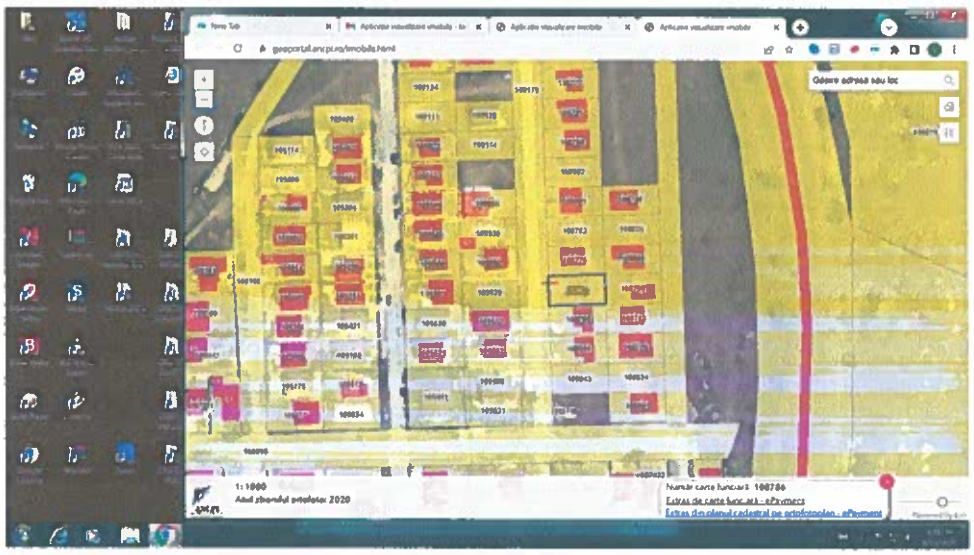
PFA dr.ing.Victor LAIBER
- Evaluator autorizat EI,EPI -
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 4311/15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	**Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune**
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Mircea cel Batran nr.69



VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	**5.400 EUR/27.339 RON** **(echiv.18 EUR/mp)**

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

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

Data elaborarii: august 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre **PRIMARIA comunei LUMINA**, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Mircea cel Batran nr.69, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune.

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

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

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

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

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

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

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI 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

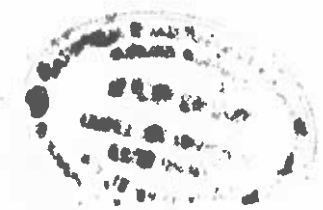
Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**5.400 EUR/27.339 RON** ***(echiv.18 EUR/mp)***

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

itant raport	Primaria LUMINA
ficiar	Primaria LUMINA
natar desemnat	Primaria LUMINA
area desemnata	vanzare-cumparare
ctul evaluarii	teren intravilan de 300 mp
proprietatii	proprietate imobiliara
sa proprietatii	loc.Lumina, Str.Mircea cel Batran 69
de amplasament	zona rezidentiala periferica
cteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
cteristicile terenului	Teren de cca 12,50 x 24 mp cu d=12,5m la strada asfaltata cu toate utilitatile la gard
rietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Busegeanu Gabriela
de proprietate	Autorizatie de construire nr.86/8.05.2023 Proces verbal de receptie finala nr.18295/4.08.2025 Incheiere in CF nr.178856/19.11.2021 Contract de concesiune nr.21281/10.11.2022 Poz cadastru si Carte Funciara : 108786
inspectiei	
de referinta a evaluarii	14.08.2025
schimb (RON/EUR)	14.08.2025
	5.0628
area estimata a terenului	5.400 EUR/ 27.339 RON (echiv.18 EUR/mp)
ilii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole

1.Introducere
Rezumat executiv
Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor
Cuprins
Certificarea evaluatorului.
2. Termenii de referinta
3. Prezentarea datelor
4. Analiza pietei imobiliare
5. Cea Mai Buna Utilizare
6. Evaluarea proprietatii
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa
ANEXA 2: Abordarea prin venit
ANEXA A: Calificarile Evaluatorului
ANEXA B: Incheiere si Extras de CF
ANEXA C: N/A
ANEXA D: Autorizatie de construire, PV de receptie, Contract de concesiune
ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara
ANEXA F: Identificare electronica (www.geoportal.ancpi.ro)
ANEXA G: Fotografii ale proprietatii

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 concesiune
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Mircea cel Batran 69
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a ***Valorii de piata***, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a *Valorii echitabile*. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) *In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (..) pentru transferul permanent al activului închiriat" adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.*
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

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

Natura si sursa informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 8000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 30 de ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, IFN-uri sau ANAF, pentru constructii neterminate, degradate sau receptionate partial tnzactionate la Notariate, dar si pentru reevaluarea periodica a imobilizarilor corporale de tip cladiri/ constructii in vederea impozitarii.

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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

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

LAIBER VICTOR

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

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

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

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877.După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 si până în anul 1925 satul Lumina a apartinut de comuna Ovidiu , iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ-teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Coiun(oaia neagră). Instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.
Așezată în partea central- estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul Siutghiol, la sud-vest orasul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orasul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orașul Constanța, la 4 km vest de stațiunea balneo-climaterică Mamaia, la 7 km sud-est de aeroportul internațional Mihail Kogălniceanu.
Comuna Lumina este așezata în zonă platâ de o parte și de alta a Văii Cogealiei care debusează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se aține 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 și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.
Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.
Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debusează în Lacul Tasaul și atinge înălțimea de 35 m.
Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi 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 așezat pe un teren aproape plat, cu o ușoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configuratii locale au loc băltiri în partea de sud.
Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podisul 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 fâșie de tranzit între cele două mari suprafete tipice Dobrogea continentală și Marea Neagră.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13580
Valabil 2025

Particularitătile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de pozitia geografică a localitătii, la numai 4 km vest de Marea Neagră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol si Canalul Midia-Poarta Albă.
Comuna Lumina se întinde pe o suprafată totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii si 4200 ha extravilan.
Reteaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălti si de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent pe fir care străbate fiecare din cele trei localităti: Satul Lumina se învecinează cu senalul Canalului Poarta Albă- Midia
La est de senalul navigabil si 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 localitătii produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă si adâncă)și inundatii în partea de sud.
După ce depăseste linia ferată, în portiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru statia de epurare a fabricii de conserve.
Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu.
Satul Sibioara este traversat pe directia vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tasaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.
Vegetatia zonală a comunei Lumina este pajistea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetatia ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substantiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetatia ierboasă, asa cum este astăzi, prezintă o serie de particularităti locale.
Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării riculturii si extinderii mecanizării pe terenurile agricole.
Conditiile climatice sunt influentate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitatii 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 si pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat si cernoziomul levigat.
Infrastructura de utilităti
Alimentarea cu apă a localitătii Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aductiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum si o retea de distributie 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlneste în zona de lotizări situate în partea de vest a localitătii si zona de est.
Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb, racordată la aductiunea 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 constructiilor 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 si apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.
Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic national de la statia de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localitătii.
Constructii, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafată de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curti-constructii.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul judetean DJ 226 care face legătura cu orasul Năvodari.Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localitătii se ramifică în directia Ovidiu - Constanta.
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 directii de mers calea ferată Dorobantu-Capul Midia.
Telecomunicatiile
Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, initial 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 si o geamie.

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui BUSEGEANU GABRIELA

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

- Autorizatie de construire nr.86/8.05.2023
- Proces verbal de receptie finala nr.18295/4.08.2025
- Incheiere in CF nr.178856/19.11.2021
- Contract de concesiune nr.21281/10.11.2022
- Poz cadastru si Carte Funciara : 108786

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 cu o proprietate oarecare, motivat fiind de un profit net si/ sau cresterea valorii proprietatii in urma investitiei. In Manualul ANEVAR "Evaluarea proprietatilor imobiliare - modul 3", cap.10 (2016) se mentioneaza insa, ca daca Cumparatorul potential sau Proprietarul doreste sa achizitioneze, resp. sa utilizeze o proprietate imobiliara proprie, motivatia lor principala o reprezinta beneficiile reflectate prin obtinerea satisfactiilor dorite, a prestigiului si intimitatii.

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

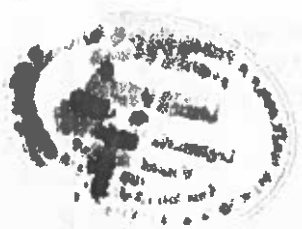
Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii rezidentiale astfel ca, existand si o Autorizatie de construire valida acestea fost *fizic posibile* si este *permis legal.*

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

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

6. Evaluarea proprietatii

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. ***SEV 105 Modele de evaluare, par.10, si SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110,*** Evaluatorul a selectat acele Modele de evaluare care au fost cele mai adecvate pentru implementarea cazului



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***.

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	**5.400 EUR/27.339 RON** **(echiv.18 EUR/mp)**

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

Evaluarea terenului prin venit

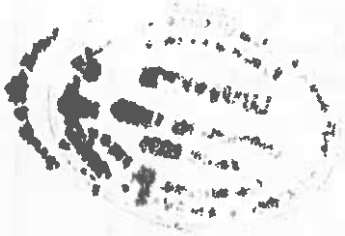
Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective (adica venituri banesti periodice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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 14.08.2025 Curs: 5.0628

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

Optand pentru 100 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	**4.200 EUR/21.264 RON (echiv.14 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.***

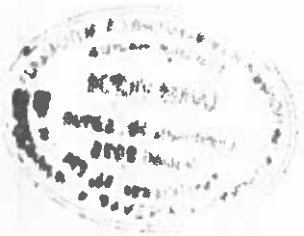
Concluzia asupra valorii

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	**5.400 EUR/27.339 RON (echiv.18 EUR/mp)**

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ANEXA 1

Data: 14.08.2025 Curs: 5.0628 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	87.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzactie[EUR/mp]		-30.00	-37.50	-26.10
Pret de vanzare (EUR/mp)		70.00	87.50	60.90
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]		-35.00	-43.75	-30.45
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
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)		35.00	43.75	30.45
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)		35.00	43.75	30.45
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.75	-10.94	-7.61
Pret ajustat (EUR/mp)		26.25	32.81	22.84
Localizare	Mircea cel Batran/ periferic	Morii Iasomiei	fosta UM	Stefan del Mare/ periferic
Ajustare (%)		-2.86	-11.43	-8.21
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-10.00	-5.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		24.25	22.81	17.84
		C	N	T
Suprafata teren [mp]	300.00	523	1,000.00	1,000
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,12,5	dreptunghi,22	dreptunghi 23	dreptunghi,>9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		***superioara***	***superioara***	***similara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
T	17.84	similara
Subiect	***18***	
N	22.81	superioara
C	24.25	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
300	5,400	27,339

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			ANEXA 1a
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale scumpe (peste 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 30%; toate se ajusteaza			-30%
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.10 EUR/mp; se ajusteaza			-10 EUR/mp
T este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.5 EUR/mp; se ajusteaza			-5 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
Toate sunt sub 1000 mp; sunt similare			
Ajustare pentru acces			
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt ***similare***			
Ajustare pentru deschidere la strada			
C si N au deschideri duble fata de Subiect, sunt ***superioare***			
Ajustare pentru utilitati			
Toate au toate utilitatile la gard, sunt ***similare***			

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr:
Valabil

ANEXA 2

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesionarii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (100 RON/luna)	EUR/mp luna	0.070
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.840
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.840
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.840
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.840
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		**14.00**
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
Mircea cel Batran 69		
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	**4,200**
	LEI	21,264

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 ca[illegible]te 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 im[illegible]tare 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 aplicarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

ANEXA B

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

Dosarul nr. 178856 / 19-11-2021

INCHEIERE Nr. 178856

Semnat : cu semnatura electronica extinsa cf L 455/2001 si eIDAS

Registrator: VIOPEL OLTEANU
Asistent: CRISTINA STROE

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA domiciliat in Loc. Lumina, Str Mare,, Nr. 170, Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.13530/31-08-2021 emis de Primaria Lumina;
-Act Administrativ nr.115/29-07-2021 emis de Consiliul Local Lumina;
-Act Administrativ nr.4950/10-11-2021 emis de Primaria Lumina;
-Act Administrativ nr.12990/23-08-2021 emis de Primaria Lumina;

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 120 lei, cu documentul de plata:
-Ordin de plata cont OCPI nr.354/15-11-2021 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la,
- imobilul cu nr. cadastral 108786
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , domeniul privat mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.1 din cartea funciara 108786 UAT Lumina,

Prezenta se va comunica părţilor:
COMUNA LUMINA
MANOLICĂ GEORGE-ANDREI

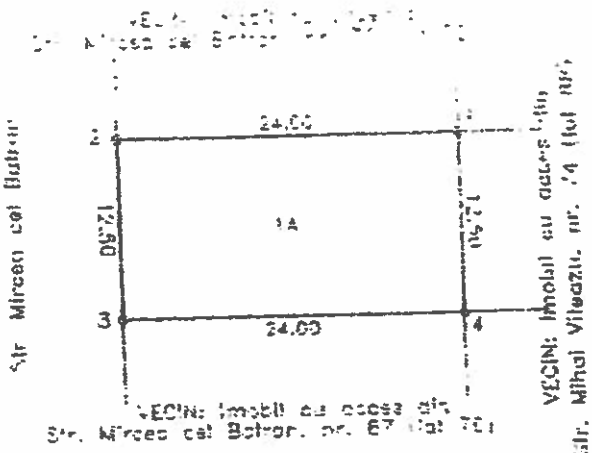
*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator
06-01-2022	VIOPEL OLTEANU	CRISTINA STROE

*) Cu exceptia cazului prevazut la Art. 68 alin. (1) din Regulamentul de avizare si de receptie a lucrarilor de ridicari pentru evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin ORDIN nr. [illegible]/2014.

CONFORM CU

LAIBER VICTOR
Expertizator autorizat
Legitimatia Nr. 13550
Valabil 2025
Specializarea: EI



A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata mp	Mentiuni
1	A	300	Imobil nemprejmuit. Punctele de inflexiune sunt materializate cu tarus cu plastic
		300	

B. Date referitoare la constructii

Destinatia	Suprafata construita la sol mp	Mentiuni

CONFORM CU ORIGINALUL

COMUNA LUMINA
JUD. CONSTANTA
INTRARE
IESIRE nr. 21281
Data 10 ... 11 ... 2022

ANEXA D

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I.PARTILE CONTRACTANTE :

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

şi

BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA având CNP 2671204131293 , domiciliata in Str.Pelican nr. 9, Com Lumina , Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr.46/28.02.2022 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina precum si a raportului procedurii nr.17607/28.09.2022, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de **300 mp, situat in Comuna Lumina , Str. Mircea cel Batran nr. 69 (lot 71), numar cadastral 108786, inscris in cartea funciara nr.108786,** ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

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

b)Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia nr. 13958
Valabil 2019
Specialitatea ANEVAR

c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala concesionarul va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmand a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1)Durata concesiunii este de 25 de ani.

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

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

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1)Redeventa este de 1600 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren , ce se va indexa anual , conform legislatiei in vigoare , fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

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

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

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

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.8431 din 08.05 2023

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 86 din 08.05. 2023

Ca urmare a cererii adresate de **BUSEGEANU GABRIELA-CONSTANTA** **CNP 2 6 7 1 2 0 4 1 3 1 2 9 3** cu domiciliul / sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiul /orasul /comuna **LUMINA** satul - sectorul cod poştal strada **PELICAN, nr. 9.** telefon/fax e-mail
înregistrată la nr **8431 din 28.04.2023.**

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de construire pentru:

LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **CONSTANTA**
municipiul / oraşul comuna **LUMINA** satul - sectorul
cod poştal 907175 strada **MIRCEA CEL BATRAN, Nr 69, LOT 71**
Cartea funciară 108786
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral 108786

- lucrari în valoare de 124.793,47 lei.

STR. MIRCEA CEL BATRAN,
NR 69,LOT 71

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 8295 din 04.08. .2025

Privind lucrarea **LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER,** autorizata cu nr. **86/08.05.2023** cu valabilitate pana la 2025 emisa de catre Primaria Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 01.07.2025 formata din :
MICU-BLANARU VALENTINA–insp comp. Urbanism
BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA – Investitor

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

Locuinta Parter - cu Sc= 106,57 mp executata din BCA

3.Valoarea obiectivului este de **156.871 lei.**

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

Admiterea receptiei .

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 04.08.2025 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

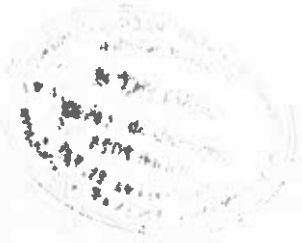
Investitor – BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

MICU –BLANARU VALENTINA

NOTA + BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA ELIBERARE.

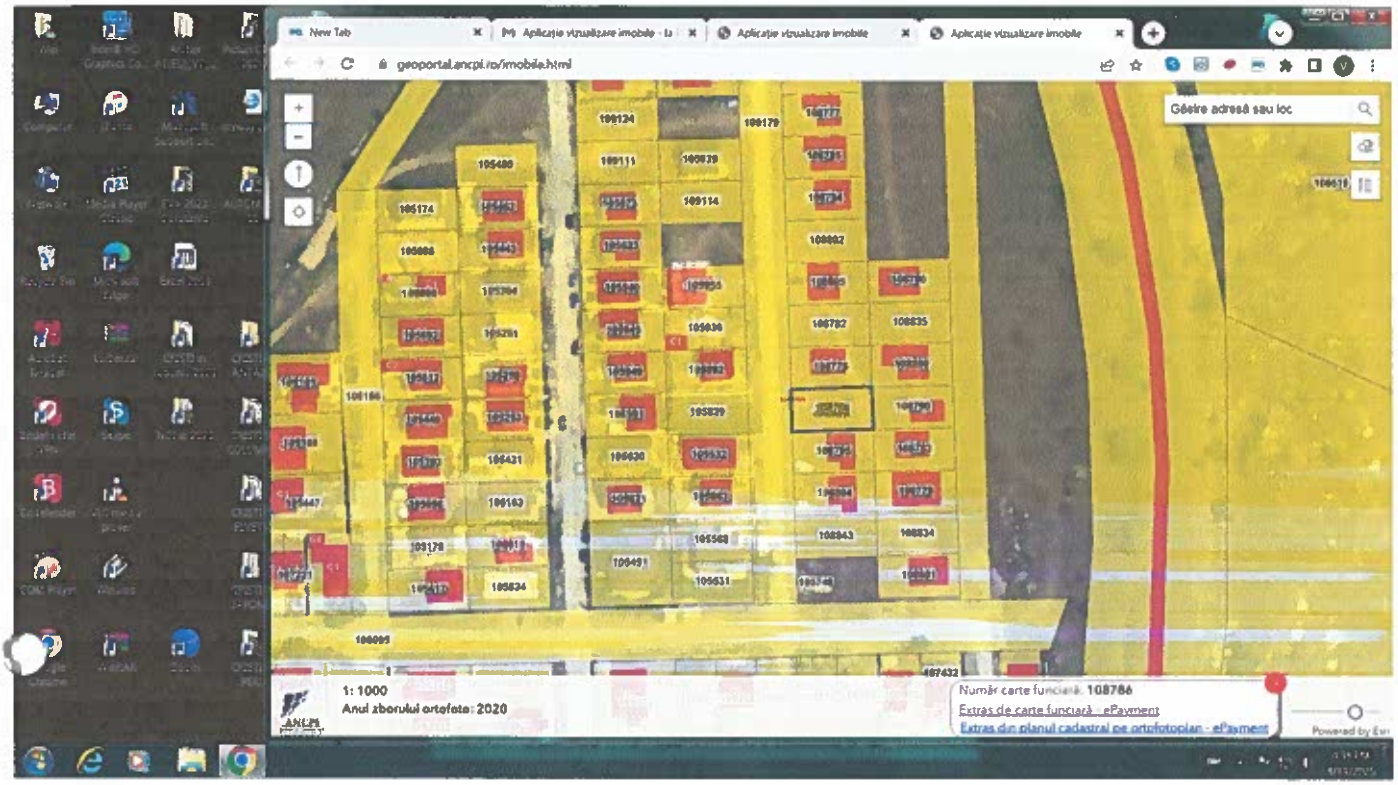
EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 12...
Valabil 2025
ANEVAR



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 giratator	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

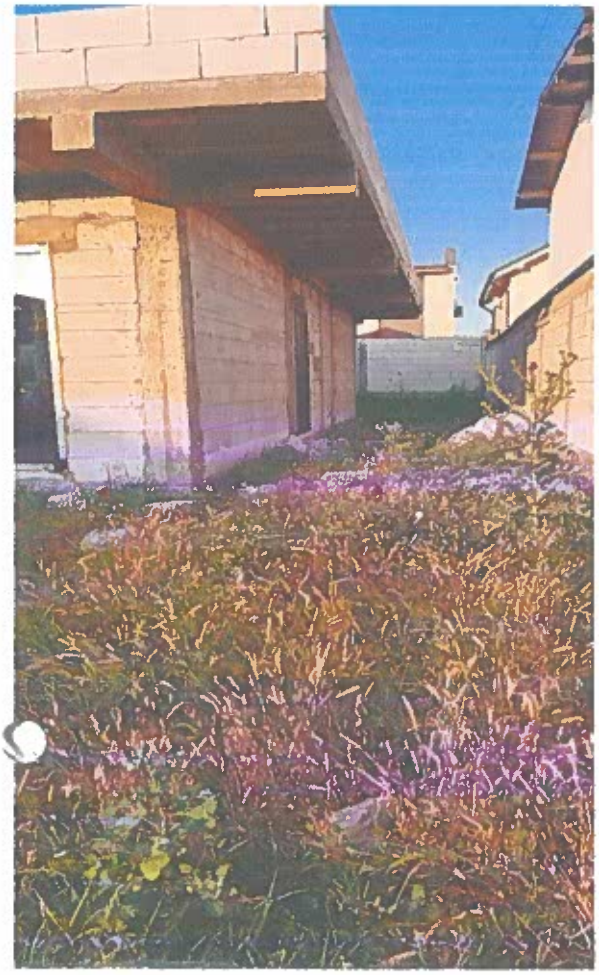
ANEXA E

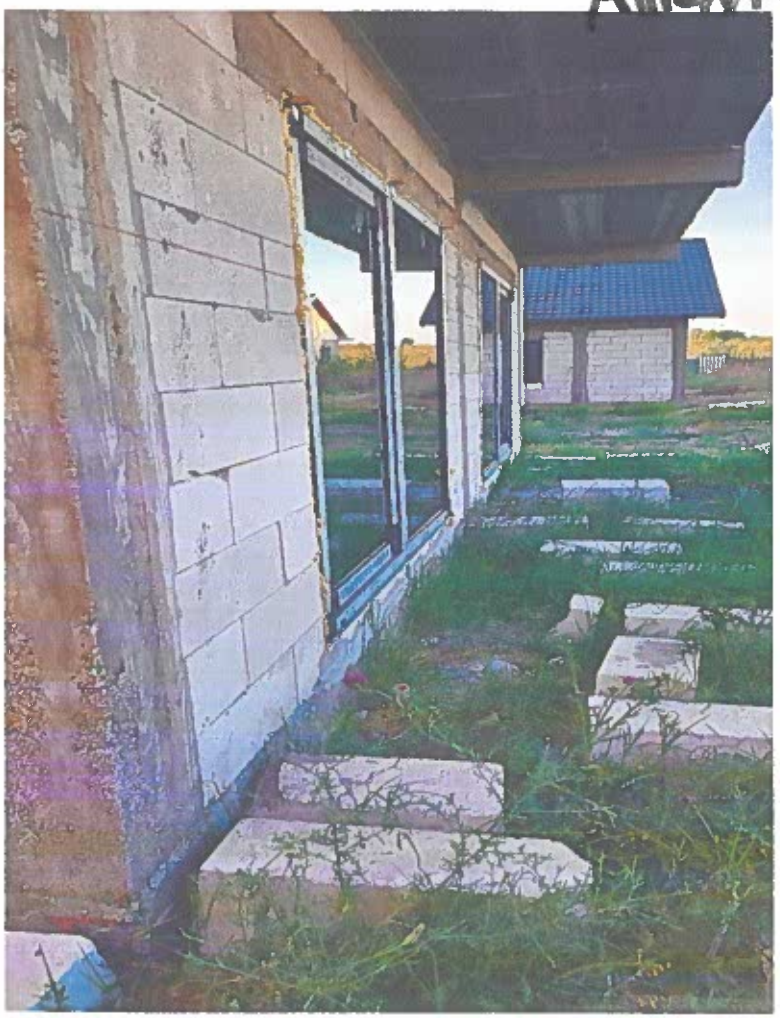
ANEXA 1


geoportal.ancpi.ro/imobile.html
Găsire adresă sau loc
1: 1000
Anul zborului ortofoto: 2020
Număr carte funciară: 108786
Extras de carte funciară - ePayment
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment

LAIBER VICTOR

ANEXA 6





LAIBER VICTOR