



Proiect de Hotarare nr. 19535/19.08.2025
privind aprobarea raportului de evaluare nr .4118/22.01.2025 pentru terenul in suprafata
de 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in sat Oituz,str.Viitorului
, nr.1, , com. Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinara din data de _____

Având în vedere:

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

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ,coroborat cu , Legea 50/1991 privind autorizarea 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, coroborat cu art.196,alin.(1), lit. a si art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Civil.

HOTĂRAȘTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare nr.4118/22.01.2025, (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 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in sat Oituz str. Viitorului ,nr.1, com. Lumina, Jud. Constanta , este de **8709** lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se va notifica proprietarul constructiei , domnul Cuna Dumitru, casatorit legal , 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 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in sat Oituz, str. Viitorului , com. Lumina, Jud. Constanta

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

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

Initiator

Viceprimar cu atributii de primar

Ionescu Alexandru

Avizat pentru legalitate/Contrasemneaza

Secretar General U.A.T. Lumina

Bratianu Viorel Florin

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and the role of the accounting department in ensuring the integrity of the financial statements. It also highlights the need for transparency and accountability in the reporting process.

2. The second part of the document outlines the various methods used to collect and analyze data, including surveys, interviews, and focus groups. It emphasizes the importance of using a mix of qualitative and quantitative techniques to gain a comprehensive understanding of the research topic.

3. The third part of the document presents the results of the study, which show a significant correlation between the variables being investigated. The findings suggest that the proposed model is effective in predicting the outcome of interest.

4. The fourth part of the document discusses the implications of the study for practice and policy. It suggests that the findings can be used to inform decision-making and to develop strategies to address the identified issues.

5. The fifth part of the document concludes the study by summarizing the key findings and highlighting the limitations of the research. It also suggests areas for future research and provides a final statement on the overall contribution of the study.

6. The sixth part of the document provides a detailed description of the research methodology, including the selection of participants, the design of the study, and the procedures for data collection and analysis. It also includes a discussion of the ethical considerations that were taken into account throughout the research process.

7. The seventh part of the document presents a detailed analysis of the data, including the results of the statistical tests and the interpretation of the findings. It also includes a discussion of the potential confounding factors that may have influenced the results.

8. The eighth part of the document discusses the practical applications of the study findings, including the development of a framework for implementing the research results in a real-world setting. It also includes a discussion of the challenges that may be encountered in the implementation process.

9. The ninth part of the document provides a summary of the key findings and a final statement on the overall contribution of the study. It also includes a list of references and a list of figures and tables.

10. The tenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

11. The eleventh part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

12. The twelfth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

13. The thirteenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

14. The fourteenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

15. The fifteenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

16. The sixteenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

17. The seventeenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

18. The eighteenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

19. The nineteenth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.

20. The twentieth part of the document is a concluding statement that summarizes the key findings and provides a final statement on the overall contribution of the study.



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 19537/ 19.08.2025

**La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr .4118/22.01.2025
pentru terenul in suprafata de 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina
,situat in sat Oituz str .Viitorului, nr.1 , com. Lumina, Jud. Constanta**

Avand in vedere cererea domnului , nr.266/10.01.2025 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 500 mp situat in sat Oituz, str. Viitorului, nr.1, comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in folosinta conform contractului /28.03.2011, am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

Terenul in suprafata de 273 mp, str. Prelungirea Liliacului, nr. 132 , lot 2 com. Lumina , jud. Constanta este detinut in folosinta de Ciornea Livioara , ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta conform contractului de vanzare – cumparare pentru constructia aferenta terenului, avand numar cadastral 103919

In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

Pe de alta parte, in ceea ce priveste oportunitatea vanzarii acestui teren, acesta este justificata de nevoia permanenta de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finantare pentru investitii de asfaltare, extinderi iluminat, retele de alimentare cu apa si canalizare, iluminat public, renovari, reabilitari, reparatii cladiri institutii publice etc. intrucat este o comuna in continua dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea

utilitatilor. In acest sens redam mai jos textele de lege potrivit carora este in interesul comunitatii locale aducerea de venituri din vanzarea bunurilor imobile din proprietatea privata a comunei, avand in vedere faptul ca acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local si sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

, Art. 2

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

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

locuinte;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;





d) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanțarea cheltuielilor de capital;
e) sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plășilor refectuate și prefinanțări.

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

- a) cheltuieli de capital;
- b) proiecte cu finanțare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;
- c) transferuri pentru cheltuieli de capital;
- d) alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.
- e) rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanțare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

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

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

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

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

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

Luind în considerare cererea petentului dar și necesitatea și oportunitatea avanzării terenului în suprafața de 237 mp descris mai sus precum și prevederile art. 129 alin (2) lit., c., și art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a inițiat prezentul proiect de hotărâre, pe care va rog să-l aprobați în forma prezentată

Initiator

Viceprimar cu atribuții de primar
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



Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

NR. 19539 / 19.08.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr .4118/22.01.2025 pentru terenul in suprafata de 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in sat Oituz str .Viitorului, nr.1 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4118/22.01.2025 pentru terenul in suprafata de 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in sat Oituz , str. Viitorului , nr.1, com. Lumina, Jud. Constanta**,avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative. Terenul in suprafata de 500 mp, situat in sat Oituz ,nr.1 comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta conform contractului .

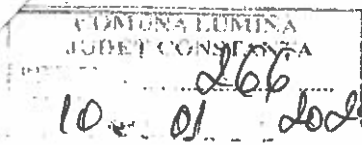
Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina. Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului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

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr.





Enolmon

DOMNUL PRIMAR

SUBSEMNATUL CUNA DUMITRU DOMICILIAȚ ÎN SAT OITUȚ,
COMUNA LUMINA, JUDEȚ CONSTANȚA, STRADA VIITORULUI, NR. 1
VĂ ROG SĂ-MI APROBAȚI CUMPARAREA TERENULUI PE SUPRAȚAȚĂ
DE 500 DE METRI AFEREAT CASEI DE LOCUIT ELIPICATĂ ÎN ANUL
1982, PRECÎZEEZ CĂ DEȚIN TERENUL DIN ANUL 1982.

ANEXEZ PREZENTEI ISTORICUL DE ROL AUTORIZAȚIA
DE CONSTRUIRE, DECIZIA 31 DIN 1982.

DATA

09.01.2025

SEMNĂTURA

Cuna D.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA LUMINA
STR MARE NR. 170, LUMINA
CIF: 4671807



Seria 63152/2025 Nr. 49
MODEL 2016 ITL Regim special - 001
CHITANȚĂ
PENTRU ÎNCASAREA CREANȚELOR
BUGETELOR LOCALE

P.F. ☒ P.J. ☐		NR DE ROL NOMINAL UNIC	3632
Codul de identificare fiscală (C.I.F.)		1551017135921	
C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.			
Denumirea creanței bugetului local		Sume încasate - lei - 600,00	
RAPORT DE EVALUARE		600.00	
TOTAL: șasesute lei			
Elemente de identificare ale încasatorului	Legitimția nr.	Guta Mirela (Prenumele și numele)	
DATE ÎNCASĂRII: 10.01.2025 DATA ELIBERĂRII: 10.01.2025 - 9:42		Semnătura	





ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL

JUDETUL CONSTANTA Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175

www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro

Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

COMUNA LUMINA

JUDETUL CONSTANTA

INTRARE Nr. 1395

TESIRE

Ziua 28 Luna 07 Anul 2022



ADEVERINTA/ISTORIC ROL AGRICOL

In baza cererii inregistrate de numita CUNA MAGDALENA , domiciliata in loc.Oituz, str, Viitorului, nr. 1, com. Oituz jud. Constanta, prin care solicita istoric de rol agricol pentru imobil din str. Viitorului, nr. 1 , sat Oituz , com. Lumina, jud. Constanta, transmitem conform Registrului

Agricole aflate in Arhiva Primariei Com. Lumina, urmatoarele:

Titular + Membrii familiei	Vol	Poz	Perioada	Imobil /mp	An	Anexe / mp	Teren/ mp	obs
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA ADRIANA, CUNA IULIA, CUNA EMA IRINA, CUNA CRISTINA	1	27	1986-1990	95	1955	-	500	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA ADRIANA, CUNA IULIA, CUNA EMA IRINA, CUNA CRISTINA	1	24	1991-1996	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA ADRIANA, CUNA IULIA, CUNA EMA IRINA, CUNA CRISTINA	1	26	1997-2000	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, PATRASCU IULIA IULIA, PATRASCU FLORIN, CUNA CRISTINA	1	62	2001-2005	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, PATRASCU IULIA IULIA, PATRASCU FLORIN, CUNA CRISTINA	1	61	2006	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA EMA, CUNA CRISTINA, CUNA MARIUS	1	67	2007-2014	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA EMA, SASCAU CRISTINA, SASCAU MARIUS, SASCAU LARISA	1	73	2015-2019	95	1955	12	250	

Am eliberat prezenta pentru a-i servi la : INTOCMIRE ACTE PROPRIETATE.

PRIMAR,
DUMITRU CHIRU

SECRETAR GENERAL AL UAT LUMINA,
VIOREL FLORIN BRATIANU

Compartment Arhiva si Patrimoniu,
Ref. Nurgian Toma

Toma





ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

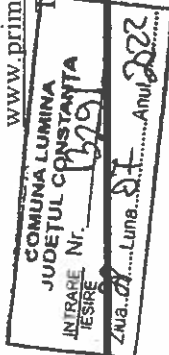
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175

www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro

Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



ADEVERINTA/ISTORIC ROL FISCAL

In baza cererii inregistrate de numita CUNA MAGDALENA , domiciliata in loc.Oituz, str. Viitorului, nr. 1, com. Oituz jud. Constanta, prin care solicita istoric de rol fiscal pentru imobil din str. Viitorului, nr. 1 , sat Oituz , com. Lumina, jud. Constanta, transmitem conform Registrului Agricole aflate in Arhiva Primariei Com. Lumina, urmatoarele:

Titular rol	Registru rol fiscal	Nr de rol	Perioada/anii	Observatii
CUNA DUMITRU	1 Oituz	12	1986-1990	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	17	1991-1995	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	12	1996-1998	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	15	1999-2001	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	370	2002	Taxe si impozite achitate la zi.
CUNA DUMITRU	Aplicatie informatizata	370	2003-2022	Conform Patrimoniului anexat

Am eliberat prezenta pentru a-i servi la : INTOCMIRE ACTE PROPRIETATE.

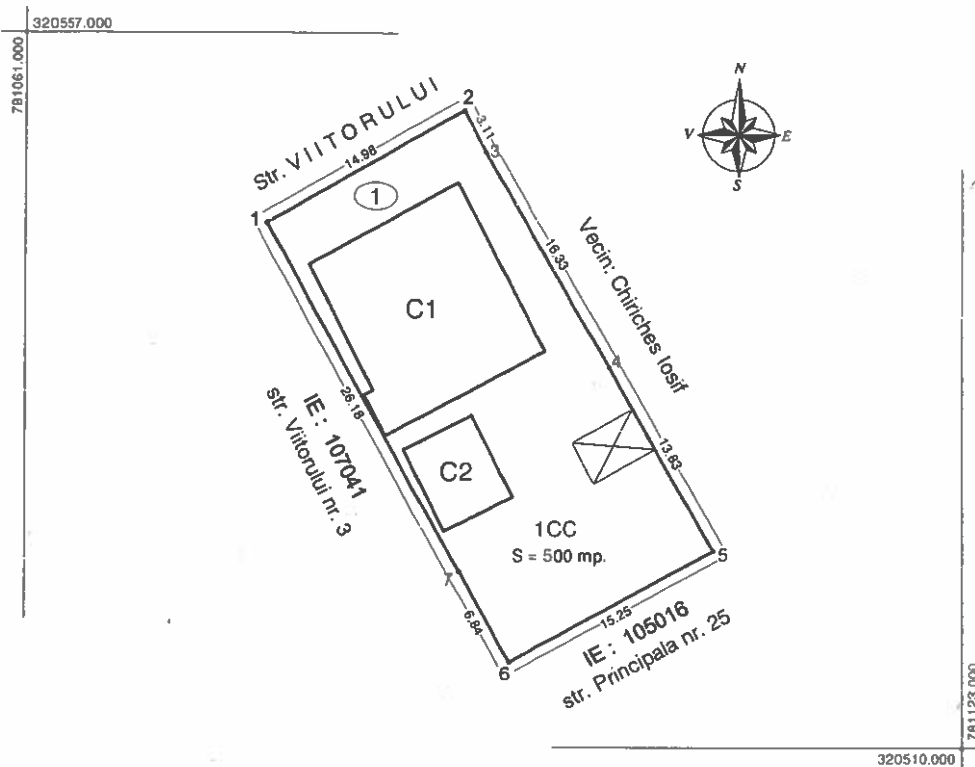
PRIMAR,
DUMITRU CHIRUSECRETAR GENERAL AL UAT LUMINA,
VIOREL FLORIN BRATIANUCompartment Arhiva si Patrimoniul,
Ref. Nurgian Toma



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500	Str. Viitorului nr. 1, Sat Oituz, Com. Lumina
Nr. Carte Funciara	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	LUMINA	



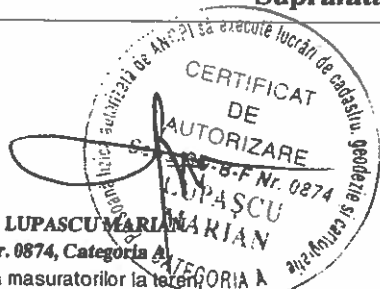
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	500	- imobil imprejmuit cu gard din placi prefabricate: 1-2 si 3-4-5; - imobil delimitat de constructia vecina: 2-3;
Total		500	- imobil imprejmuit cu gard din plasa: 5-6. - imobil imprejmuit cu gard din lemn: 6-7. - imobil imprejmuit cu gard metalic: 7-1.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	141	- C1: Locuinta Parter, edificata in anul _____, suprafata construita desfasurata = 141 mp., nu detine C.P.energetica.
C2	CA	30	- C2: Anexa - Magazie, suprafata construita desfasurata = 30 mp;
Total		171	

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp
Suprafata din act = --- mp



Executant: PFA LUPASCU MARIAN

Seria RO-B-F Nr. 0874, Categoria A

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realizarea din teren

Data: Iunie 2022

INSPECTOR:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data:



CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

52
Aprobată prin Decizia nr.
din a Comitetului
executiv al Consiliului popular
al județului Constanța.



Autorizația nr. 460 din 21 iul.

pentru executarea lucrărilor de construcții și instalații a clădirilor de locuit ce se execută
de către cetățeni

Autorizarea executării construcțiilor în Republica Socialistă România se supune pre-
vederilor Legii sistematizării teritoriului și a localităților urbane și rurale, precum și tutu-
ror actelor normative privind proiectarea și executarea lucrărilor de construcții și instalații.

Ca urmare cererii adresată de cetățeanul CUNA DUMITRU
cu domiciliul în localitatea M. Kogălniceanu satul Oituz nr.
județul Constanța (sectorul) înregistrată la nr. 460 din 25 martie 1982
la C.P.C.M. Kogălniceanu se autoriză executarea lucrărilor de construcții și
instalații pe terenul situat în localitatea OITUZ str. nr.

a) — Lucrările ce se autoriză cuprind Locuință parter tip 9 p cu 3 camere și
dependințe conform proiectului IPJ Constanța nr. 66/1982 și adaptat
la teren prin proiectul nr. 511/1982, plus anexe gospodărești, conform
planului de amplasament în conformitate cu documentația de execuție aprobată și cu
avizele și aprobările legale, care fac parte integrantă din autorizația de față. Documentația
este vizată spre neschimbare.

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile de aliniere și amplasare stabilite
prin planul de amplasare anexat (anexa nr. 1); condițiile de arhitectură, structura con-
structivă cuprinse în proiectul nr. 511/1982 (anexa nr. 1); condițiile de finisaj exte-
rior (materiale și culori) stabilite prin planșele nr. A-3 (anexa nr. 1).

Terenul este în proprietatea sau în folosința cetățeanului CUNA DUMITRU,
dovedită cu actul nr. 31 din 21 iunie 1982 eliberat de CPC M. Kogălniceanu
și nu se află în producția agricolă potrivit actului nr.
din

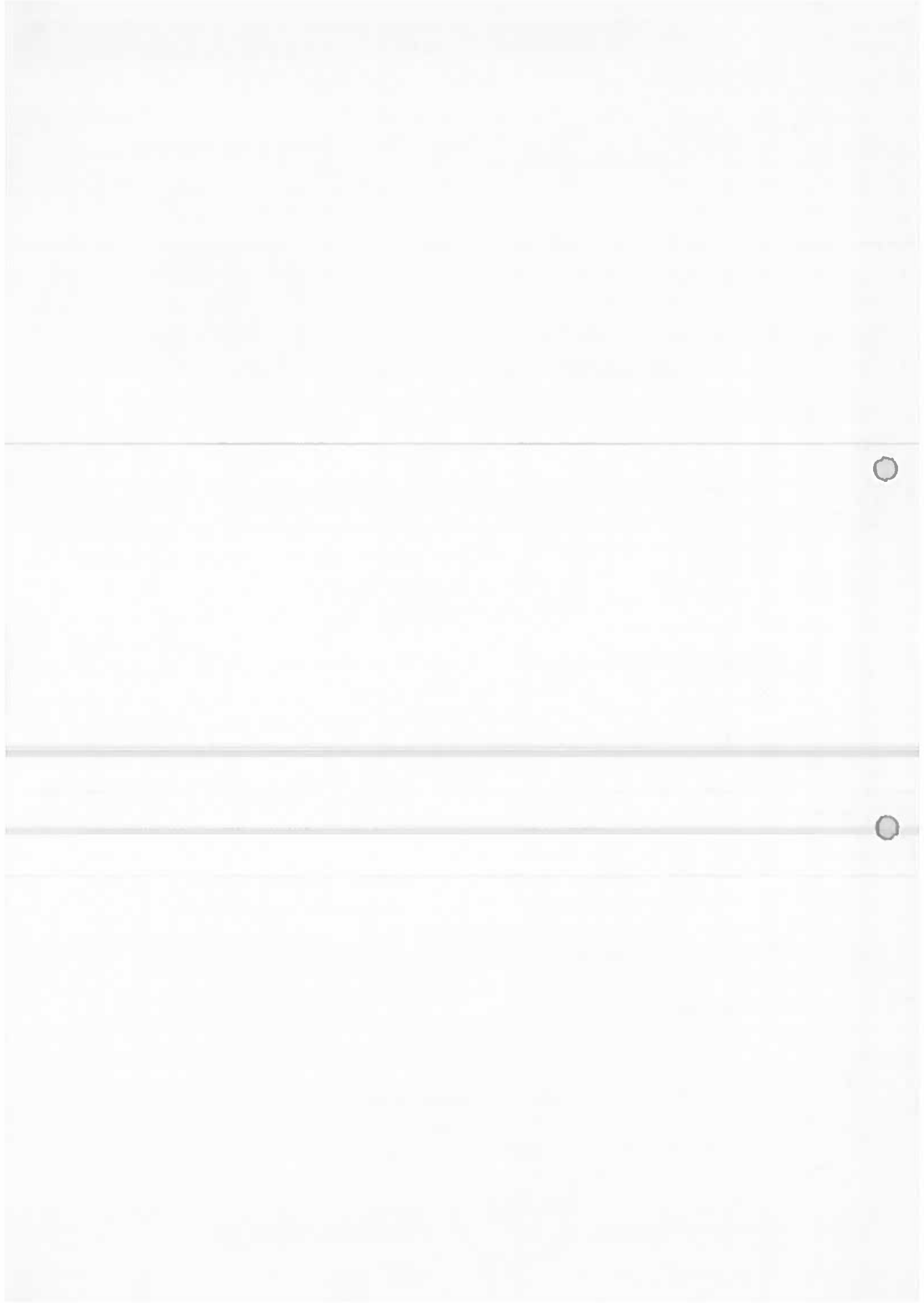
Proiectul este întocmit de CPU Constanța SAS
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este, conform
devizului (evaluării), de lei 90.350

Prezenta autorizație este valabilă timp de 24 luni de la data eliberării ei, perioadă în
care construcția trebuie realizată.



CONFORM CU ORIGINALUL
Data: ____/____/____



JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI M.KOGALNICEANU
BIROUL EXECUTIV

DECIZIA nr. 31
=====

Biroul executiv al Consiliului popular al comunei Mihail Kogălniceanu întrunit în şedinţă din 21 iunie 1982.

Având în vedere cererea înregistrată la nr.460 din 25 martie 1982 ^{pe la CUNA DUMITRU} domiciliat în comună M.Kogălniceanu, jud. Constanţa, satul Oituz, solicită atribuirea unui teren în folosinţă pentru construirea unei locuinţe proprietate personală şi declară că nu mai are altă proprietate;

Văzând actele anexate de petiţionar din cuprinsul cărora se constată că acesta se încadrează în prevederile art.4 alin.2 din Legea nr.4/1973 privind dezvoltarea construcţiilor de locuinţe şi vânzarea din fondul proprietate de stat către populaţie republicată;

În temeiul prevederilor art.45 alin.2 şi 48 alin.3 din Legea nr.4/1973, ale anexei nr.4 la HCM 880/1973, ale Legii nr.58 din 1974 cit şi ale art.60 din Legea nr.57/1968 de funcţionare şi organizare a consiliilor populare republicată;

DECIDE:
=====

Art.1.-Se atribuie tov. CUNA DUMITRU domiciliat în comuna M.Kogălniceanu, satul Oituz, terenul proprietate de stat în suprafaţă de 250 m.p. (două sute cincizeci) m.p. formând lotul nr-4 din parcelă cu următoarele vecinătăţi:

- la est Chirichies Iosif
- la nord drum comunel
- la vest Cuna Anton
- la sud Duică Mihai

CONFORM CU ORIGINALUL
Data: ____/____/____

Terenul, conform planului de situaţie anexat este situat în zona perimetrului constructibil al localităţii Oituz şi se atribuie beneficiarului în folosinţă, în vederea construcţiei unei locuinţe proprietate personală, numai pe durata existenţei construcţiei respective.

Art.2.-În conformitate cu prevederile art.45 alin.2 şi 51 din Legea nr.4/1973 republicată, beneficiarul este obligat să construiască locuinţa proprietate personală pe terenul ce i s-a atribuit prin art.1 şi să plătească o taxă anuală de 1 leu/m.p. adică 250 lei anual începând cu 21 iunie 1982.

Executarea construcţiei în termenul şi condiţiile pre-

THE HISTORY OF THE

REIGN OF KING CHARLES THE FIRST

BY JOHN BURNET

IN TWO VOLUMES.

LONDON, Printed by J. Streater, at the Sign of the Gun, in St. Dunstons Church-yard, 1679.

THE HISTORY OF THE

REIGN OF KING CHARLES THE FIRST

BY JOHN BURNET

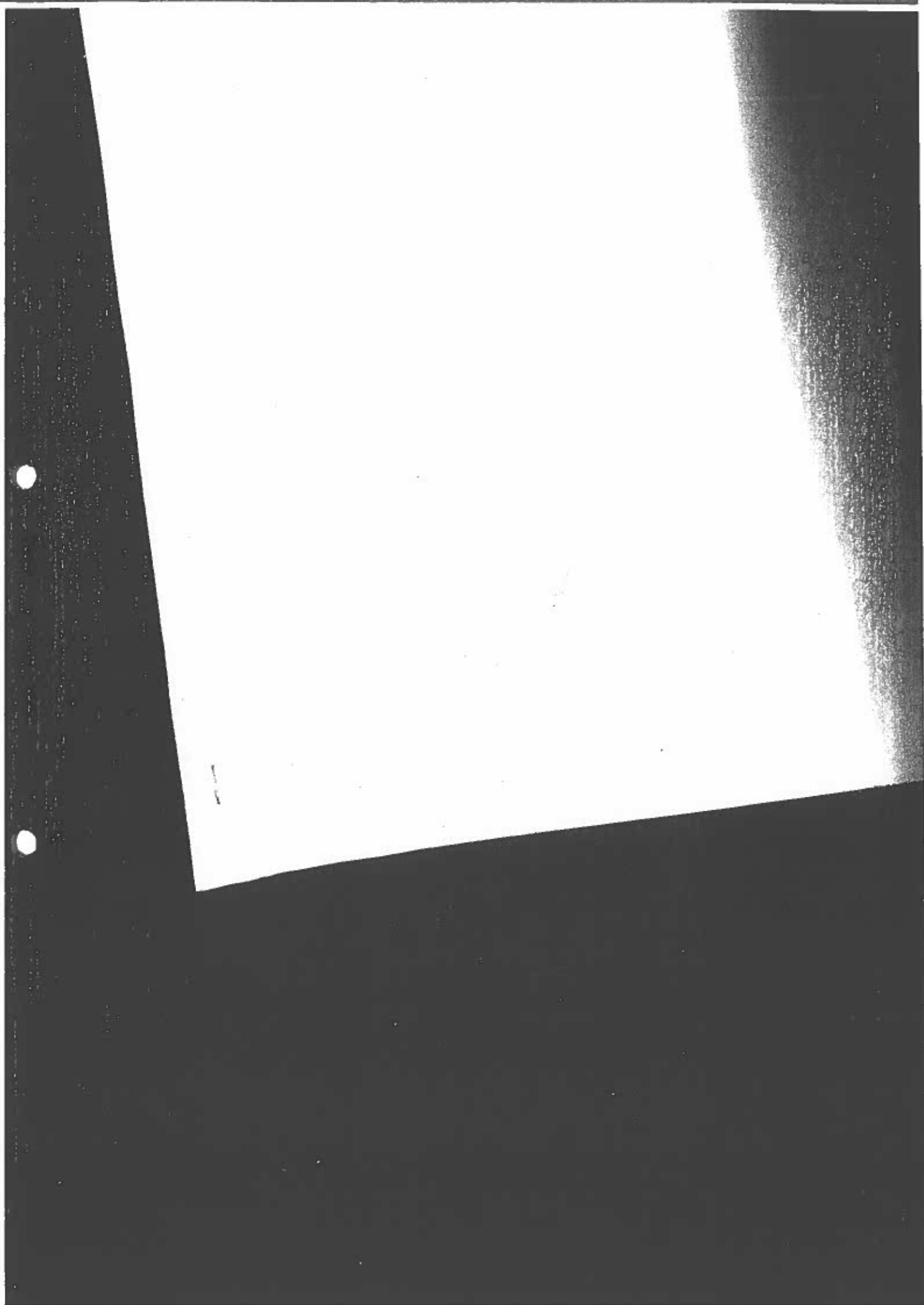
IN TWO VOLUMES.

LONDON, Printed by J. Streater, at the Sign of the Gun, in St. Dunstons Church-yard, 1679.

THE HISTORY OF THE

REIGN OF KING CHARLES THE FIRST

BY JOHN BURNET





CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

Aprobată prin Decizia nr.
din a Comitetului
executiv al Consiliului popular
al județului Constanța.



Autorizația nr. 460 din 21 iul.

pentru executarea lucrărilor de construcții și instalații a clădirilor de locuit ce se execută
de către cetățeni

Autorizarea executării construcțiilor în Republica Socialistă România se supune pre-
vederilor Legii sistematizării teritoriului și a localităților urbane și rurale, precum și tutu-
ror actelor normative privind proiectarea și executarea lucrărilor de construcții și instalații.

Ca urmare cererii adresată de cetățeanul CUNA DUMITRU
cu domiciliul în localitatea M. Kogălniceanu satul Oltuz nr.
județul Constanța (sectorul) înregistrată la nr. 460 din 25 martie 1982
la G.P.C.M. Kogălniceanu se autoriză executarea lucrărilor de construcții și
instalații pe terenul situat în localitatea Oltuz str. nr.

a) — Lucrările ce se autoriză cuprind locuință parter tip 9 p cu 3 camere și
dependințe conform proiectului IPJ Constanța nr. 66/1982 și adaptat
la teren prin proiectul nr. 511/1982, plus anexa gospodărească, conform
planului de amplasament
Lucrările se vor executa în conformitate cu documentația de execuție aprobată și cu
avizele și aprobările legale, care fac parte integrantă din autorizația de față. Documentația
este vizată spre neschimbare.

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile de aliniere și amplasare stabilite
prin planul de amplasare anexat (anexa nr. 1); condițiile de arhitectură, structura con-
structivă cuprinse în proiectul nr. 511/1982 (anexa nr. 1); condițiile de finisaj exte-
rior (materiale și culori) stabilite prin planșele nr. 5-3 (anexa nr. 1).

Terenul este în ~~proprietatea~~ în folosința cetățeanului CUNA DUMITRU
dovedită cu ~~actul nr. 51~~ din 21 iunie 1982 eliberat de G.P.C.M. Kogălniceanu
și nu se află în producția agricolă potrivit actului nr.
din

Proiectul este întocmit de IPJ Constanța SAS
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

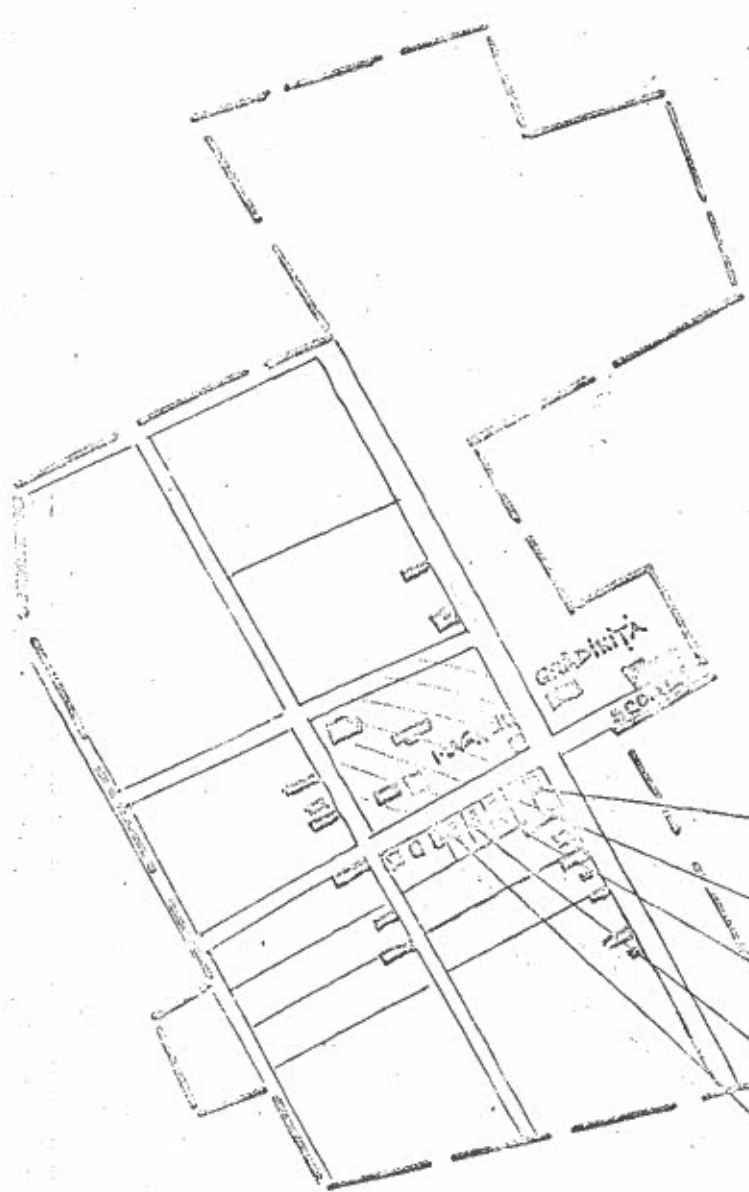
Valoarea totală a lucrărilor pe care se acordă autorizația de față este, conform
cervizului (evaluării), de lei 90.300

Prezenta autorizație este valabilă timp de 24 luni de la data eliberării ei, perioadă în
care construcția trebuie realizată.

CONFORM CU ORIGINALUL
Data: 1 / 1 /



52



Amplasament Căminul 1
 Amplasament Căminul 2
 Amplasament Căminul 3
 Amplasament Tâmpa 1
 Amplasament Secreșanu
 Andrei.

CONFORM CU ORIGINALUL
 Data: _____

ROMANIA
 16 Iunie
 CONSILIUL
 LOCAL
 5000

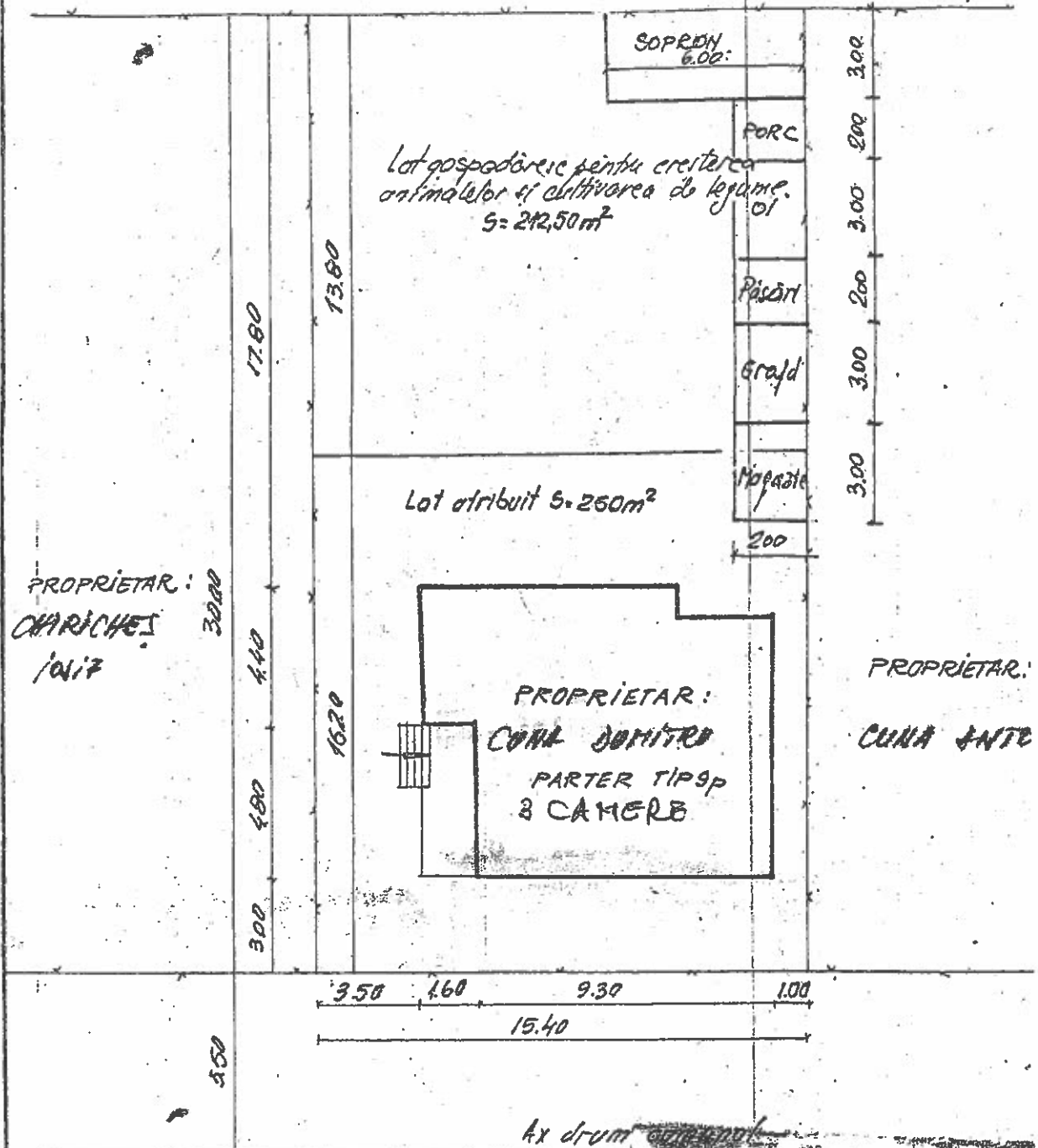
5261/3 20
 CP
 CUNA DOMITRU
 Localitatea OTUZ
 Locuitor portar.

Ing. Gheorghe I.
 Ing. Constantin M.
 Ing. ...

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



VECIU: BUICA MIHAI



CONFORM CU ORIGINALUL
Data: _____

82 526/12
08 20

CUNA DOMITRU
Localitatea Oituz
Locuitorii parter

Ing. OARĂ CONȘTIN
Ing. CURĂȚOANU
Teh. PATRAȘCU
Teh. PATRAȘCU P.
Ing. CURĂȚOANU V.
1: 200
1982

PLAN DE AMPLASAMENT.



ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE

CERTIFICAT DE MARIAGE / MARRIAGE CERTIFICATE

Seria **CG** Nr. **105493**
Série/Series No./Nmb.

DATE PRIVIND SOȚII <i>Dates concernant les époux/ Data concerning the couple</i>	SOTUL <i>Époux/Husband</i>	SOTIA <i>Épouse/Wife</i>
Codul numeric personal <i>Code personnel/ Personal number</i>	S A A L L Z Z N N N N N C	S A A L L Z Z N N N N N C
Numele de familie <i>Nom/Surname</i>	CUNA	MOCANU
Prenumele <i>Prénom/First name</i>	DUMITRU	MAGDALENA
Data nașterii <i>Date de naissance/ Date of birth</i>	Anul /Année/Year: 1955 Luna /Mois/Month: octombrie Ziua /Jour/Day: 17	Anul /Année/Year: 1963 Luna /Mois/Month: ianuarie Ziua /Jour/Day: 6
Locul nașterii <i>Lieu de naissance/ Place of birth</i>	Localitatea /Localité / Place: SIBIDARA Județul /Dep./Co.: CONSTANTA	Localitatea /Localité / Place: SIBIDARA Județul /Dep./Co.: CONSTANTA
Numele de familie după căsătorie <i>Nom après le mariage/ Surname after the marriage</i>	CUNA	CUNA

DATE PRIVIND PĂRINȚII / Dates concernant les parents / Data concerning the parents

TATĂ <i>Père Father</i>	Numele de familie <i>Nom/Surname</i>	CUNA	MOCANU
MAMĂ <i>Mère Mother</i>	Numele de familie <i>Nom/Surname</i>	CUNA	MOCANU
TATĂ <i>Père Father</i>	Prenumele <i>Prénom/First name</i>	MIHAIL	IANUȘ
MAMĂ <i>Mère Mother</i>	Prenumele <i>Prénom/First name</i>	VERONA	TEREZA

Data și locul încheierii căsătoriei / Date et lieu de la célébration du mariage / Date and place of the marriage celebration

1979 decembrie 20 MIHAIL KOGĂLNICEANU
Act de căsătorie nr. 105 din 20 decembrie 1979
Acte de mariage no./ Marriage document nmb. de / from (ziua, luna, anul / jour, mois, année / day, month, year)

înregistrat la MIHAIL KOGĂLNICEANU CONSTANTA
enregistré à / registered at (Localitatea/Ambasada/Consulatul) (Județul / Département/County)

Mențiuni
Mentions/Mentions



Semnătură
Signature/Signature

PĂSTORU LUCICA
ofiter de stare civilă

Eliberat de PRIMĂRIA COM. MIHAIL KOGĂLNICEANU
Delivré par/Issued by

Data 20131204
Date/Date A A A A L L Z Z



ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD
SERIA KZ NR 048210

16977

CUNA
Prenump/Prenom/First name

Sex/Saxe/Sax
M

Română / ROU

Com. Sibioara Jud. Constanța

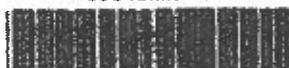
Sat. Oituz (Com. L

Valabilitate/Validite/Validity
21.08.12-17.10.2072

Emisă de/Delivered par/Issued by
SPCLEP Ovidiu

263 CT[illegible]



**ANEXA B****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 14362 / 25-01-2024

INCHEIERE Nr. 14362**Inspector: LIVIA MARIA TODERICI****Registrator: DIANA VASU****Asistent registrator: MARIUS GARBA**

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.164/30-08-2022 emis de CL LUMINA;
- Act Administrativ nr.1834/23-01-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.1835/23-01-2024 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:

- Dovada plata card online nr.20981/23-01-2024 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 109731
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.1 din cartea funciara 109731 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA
LUPASCU MARIAN

*) 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,

20-02-2024

Registrator,

DIANA VASU

Asistent Registrator,

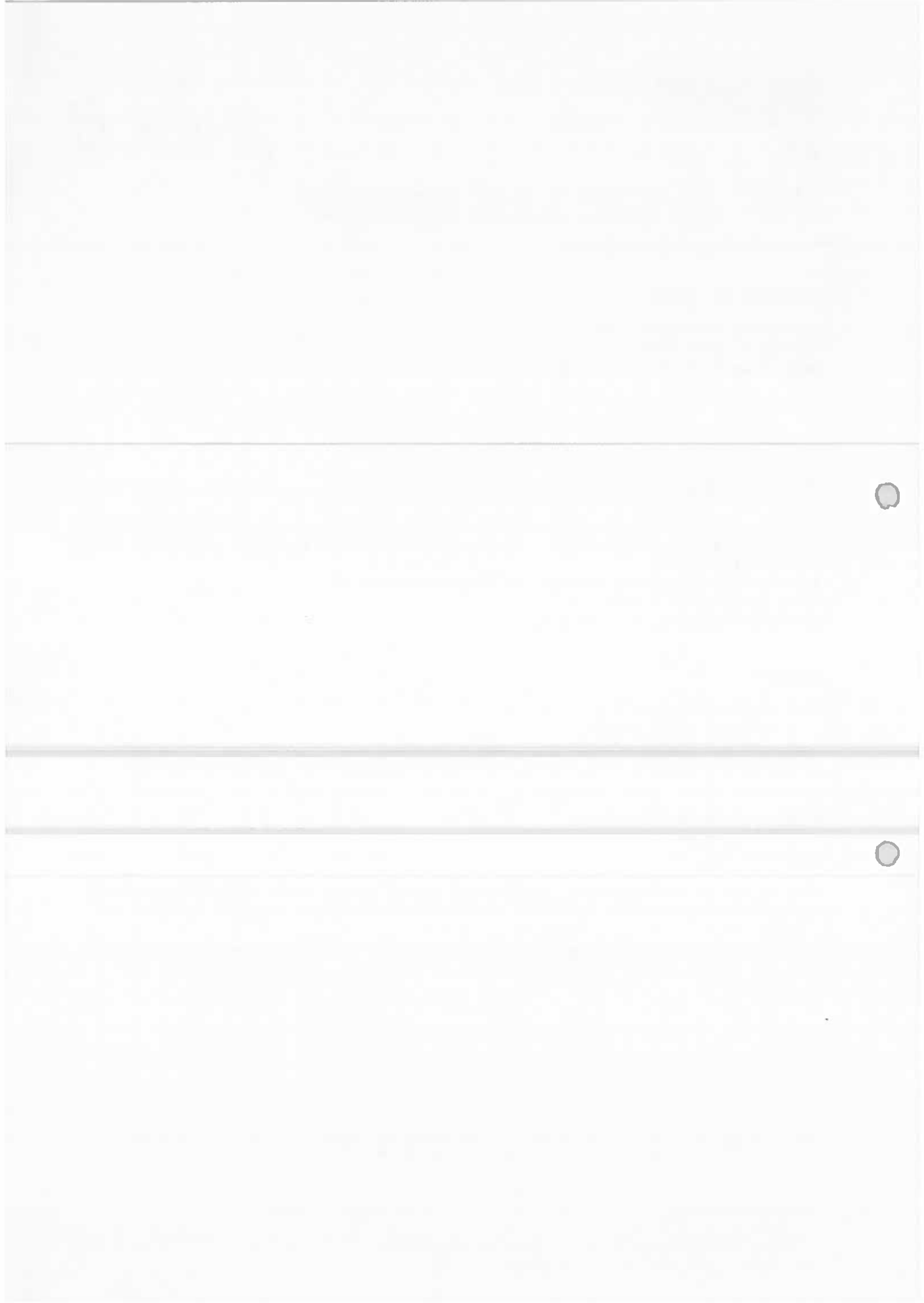
MARIUS GARBA

Inspector,

LIVIA MARIA TODERICI

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepție situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI





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

Nr. cerere 14362
Ziua 25
Luna 01
Anul 2024

Cod verificare
100163446081



EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109731 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oituz, Str Viitorului, Nr. 1, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	109731	500	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 1-2 SI 3-4-5; IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIA VECINA INTRE PUNCTELE: 2-3; IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 5-6; IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN INTRE PUNCTELE: 6-7; IMPREJMUIT CU GARD METALIC INTRE PUNCTELE: 7-1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
14362 / 25/01/2024		
Act Administrativ nr. 164, din 30/08/2022 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 1834, din 23/01/2024 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 1835, din 23/01/2024 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	





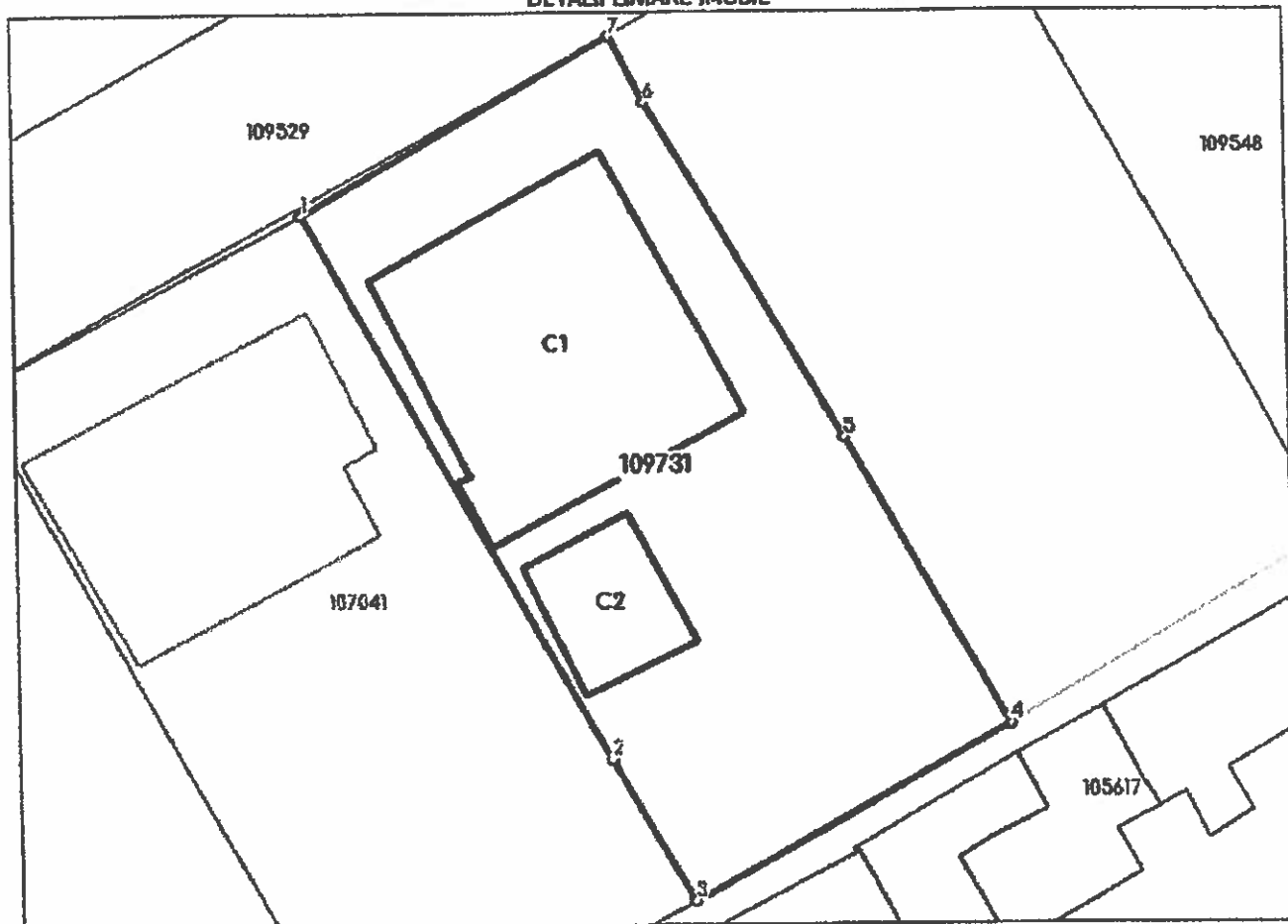
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109731	500	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE ÎNTRE PUNCTELE: 1-2 ȘI 3-4-5; IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIA VECINA ÎNTRE PUNCTELE: 2-3; ÎMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA ÎNTRE PUNCTELE: 5-6; ÎMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN ÎNTRE PUNCTELE: 6-7; ÎMPREJMUIT CU GARD METALIC ÎNTRE PUNCTELE: 7-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	109731-C1	construcții de locuințe	141	Fara acte	S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:141 mp; LOCUINTA NU DETINE ACTE
A1.2	109731-C2	construcții anexa	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; ANEXA NU DETINE ACTE

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
---------------	---------------	--------------------------

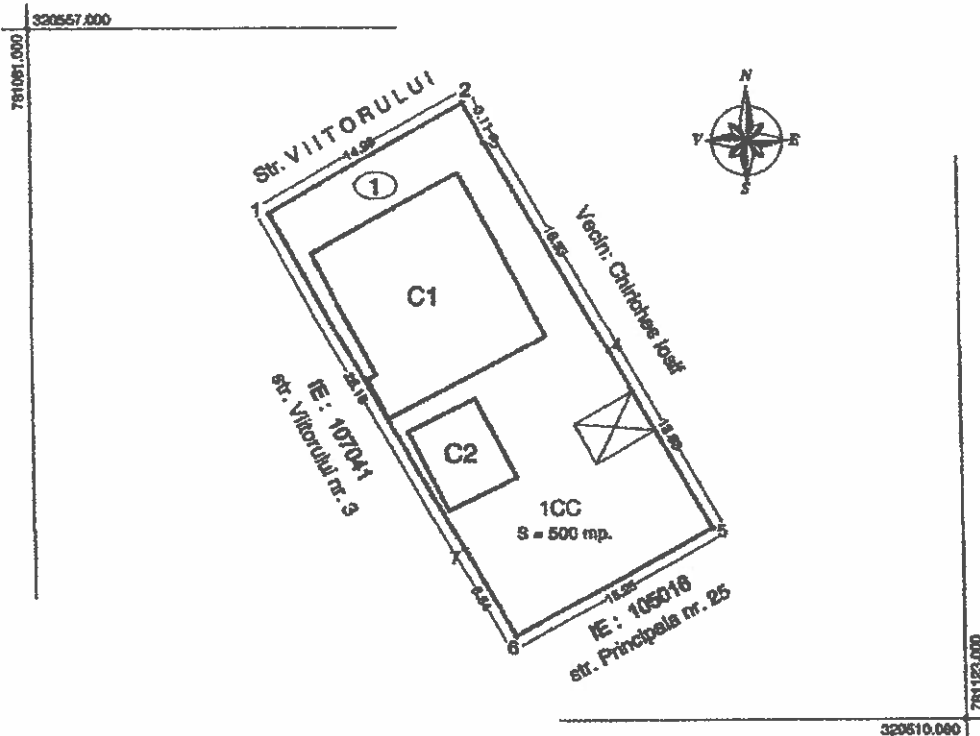


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA C

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
109731	500	Str. Viitorului nr. 1, Sat Oltuz, Com. Lumina
Carte Funciara nr.:		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (IAT)
		LUMINA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	500	- imobil împrejmuit cu gard din placi prefabricate: 1-2 si 3-4-5; - imobil delimitat de constructia vecina: 2-3; - imobil imprejmuit cu gard din piasa: 5-6;
Total		500	- imobil imprejmuit cu gard din lemn: 6-7; - imobil imprejmuit cu gard metalic: 7-1.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	141	- C1: Locuinta Parter, suprafata construita desfasurata = 141 mp., NU DETINE ACTE
C2	CA	30	- C2: Anexa Parter, suprafata construita desfasurata = 30 mp., NU DETINE ACTE
Total		171	
Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp			
Suprafata din act = 500 mp			

MARIAN
LUPASCU

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DN: cn=MARIAN LUPASCU,
sn=LUPASCU, g=teritoriul-MARIAN,
serialNumber=201104209M:65,
email=lucasconstan33@yahoo.com,
ou=ANCD, A. 6, 0874, I=Lumina,
st=Constanta, c=RO
Date: 2024.01.21 16:53:51 +0200

Livia-Maria
Toderici

Digitally signed by Livia-
Maria Toderici
Date: 2024.01.21 12:24:50
+0200

Executant: MARIAN LUPASCU MARIAN

Serie BC-B-F Nr. 0874, Categoria A

Confirm. executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea inregistrarii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realizarea din teren

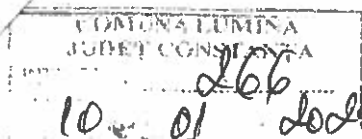
Date: 22/01/2024

INSPECTOR:

Confirm. introducerea imobilului
in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Date: 14/02/2024





E. Olaru

DOMNUL PRIMAR

SUBSEMNATUL CUNA DUMITRU DOMICILIAT ÎN SAT OITUZ,
COMUNA LUMINA, JUDEȚ CONSTANȚA, STRADA VIITORULUI, NR. 1
VĂ ROG SĂ-MI APROBAȚI CUMPARAREA TERENULUI PE SUPRAȚATA
DE 500 DE METRI AFERENT CASEI DE LOCUIT ELIPICATĂ ÎN ANUL
1982, PRECÎZEEZ CĂ DEȚIN TERENUL DIN ANUL 1982.

ANEXEZ PREZENTEI ISTORICUL DE ROL AUTORIZAȚIA
DE CONSTRUIRE, DECIZIA 31 DIN 1982.

DATA

09.01.2025

SEMNĂTURA

Cuna D.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA LUMINA
STR MARE NR. 170, LUMINA
CIF: 4671807



Seria 63152/2025 Nr. 49
MODEL 2016 ITL Regim special - 001
CHITANȚĂ
PENTRU ÎNCASAREA CREAȚELOR
BUGETELOR LOCALE

P.F. ☒ P.J. ☐		NR DE ROL NOMINAL UNIC	3632
Codul de identificare fiscală (C.I.F.)		1551017135921	
C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.			
Denumirea creanței bugetului local		Sume încasate - lei -	600,00
RAPORT DE EVALUARE		600,00	
TOTAL:			
șasesute lei			
Elemente de identificare ale încasatorului	Legitimția nr.	Guta Mirela (prenumele și numele)	
DATA ÎNCASĂRII: 10.01.2025 DATA ELISTĂRII: 10.01.2025 - 9:42		Semnătura	





ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL

St. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175

www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro

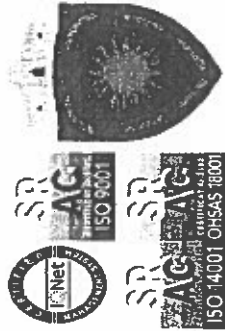
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

COMUNA LUMINA

JUDETUL CONSTANTA

INTRARE Nr. 1328

Zua 28 Luna 07 Anul 2022



ADEVERINTA/ISTORIC ROL AGRICOL

In baza cererii inregistrate de numita CUNA MAGDALENA , domiciliata in loc.Oituz, str, Viitorului, nr. 1, com. Oituz jud. Constanta, prin care solicita istoric de rol agricol pentru imobil din str. Viitorului, nr. 1 , sat Oituz , com. Lumina, jud. Constanta, transmitem conform Registrelor Agricole aflate in Arhiva Primariei Com. Lumina, urmatoarele:

Titular + Membrii familiei	Vol	Poz	Perioada	Imobil /mp	An	Anexe / mp	Teren/ mp	obs
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA ADRIANA, CUNA IULIA, CUNA EMA IRINA, CUNA CRISTINA	1	27	1986-1990	95	1955	-	500	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA ADRIANA, CUNA IULIA, CUNA EMA IRINA, CUNA CRISTINA	1	24	1991-1996	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA ADRIANA, CUNA IULIA, CUNA EMA IRINA, CUNA CRISTINA	1	26	1997-2000	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, PATRASCU IULIA IULIA,PATRASCU FLORIN, CUNA CRISTINA	1	62	2001-2005	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, PATRASCU IULIA IULIA,PATRASCU FLORIN, CUNA CRISTINA	1	61	2006	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA EMA, CUNA CRISTINA, CUNA MARIUS	1	67	2007-2014	95	1955	12	300	
CUNA DUMITRU, CUNA MAGDALENA, CUNA EMA, SASCAU CRISTINA, SASCAU MARIUS, SASCAU LARISA	1	73	2015-2019	95	1955	12	250	

Am eliberat prezenta pentru a-i servi la : INTOCMIRE ACTE PROPRIETATE.

PRIMAR,
DUMITRU CHIRUSECRETAR GENERAL AL UAT LUMINA,
VIOREL FLORIN BRATIANUCompartment Arhiva si Patrimoniu,
Ref. Nurgian Toma*Toma*





ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

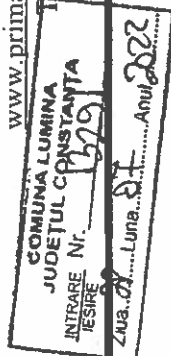
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175

www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro

Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



ADEVERINTA/ISTORIC ROL FISCAL

In baza cererii inregistrate de numita CUNA MAGDALENA, domiciliata in loc.Oituz, str. Viitorului, nr. 1, com. Oituz jud. Constanta, prin care solicita istoric de rol fiscal pentru imobil din str. Viitorului, nr. 1, sat Oituz, com. Lumina, jud. Constanta, transmitem conform Registrelor Agricole aflate in Arhiva Primariei Com. Lumina, urmatoarele:

Titular rol	Registru rol fiscal	Nr de rol	Perioada/anii	Observatii
CUNA DUMITRU	1 Oituz	12	1986-1990	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	17	1991-1995	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	12	1996-1998	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	15	1999-2001	Taxe si impozite achitate la zi
CUNA DUMITRU	1 Oituz	370	2002	Taxe si impozite achitate la zi.
CUNA DUMITRU	Aplicatie informatizata	370	2003-2022	Conform Patrimoniului anexat

Am eliberat prezenta pentru a-i servi la : INTOCMIRE ACTE PROPRIETATE.

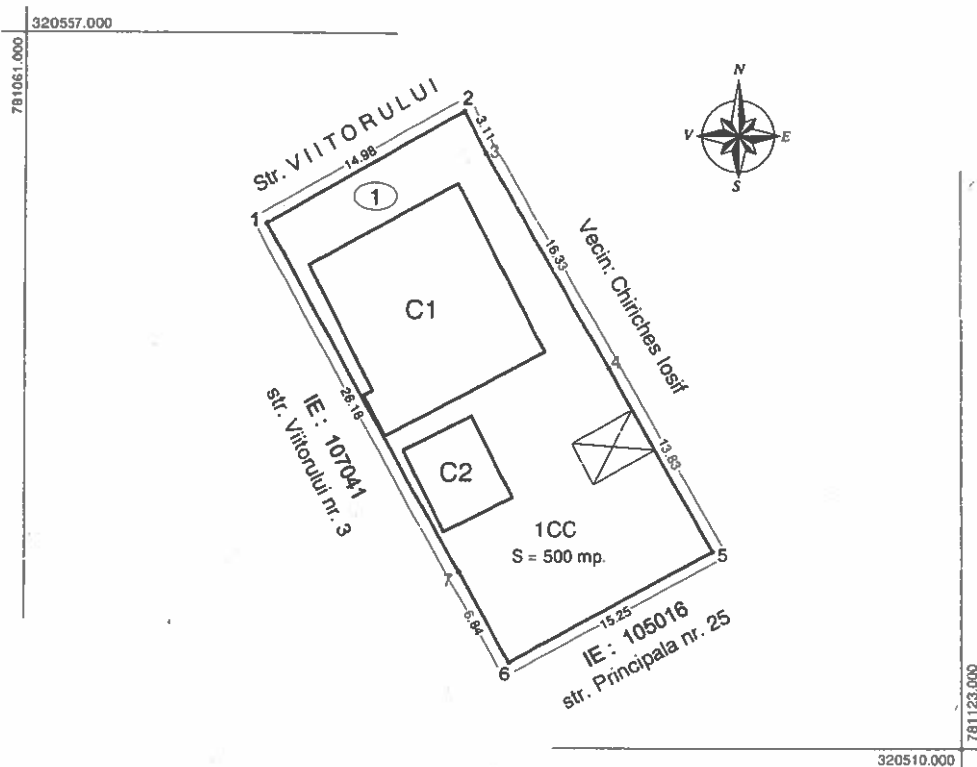
PRIMAR,
DUMITRU CHIRUSECRETAR GENERAL AL UAT LUMINA,
VIOREL FLORIN BRATIANUCompartment Arhiva si Patrimoniul,
Ref. Nurgian Toma



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500	Str. Viitorului nr. 1 , Sat Oituz , Com. Lumina
Nr. Carte Funciara	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	LUMINA	



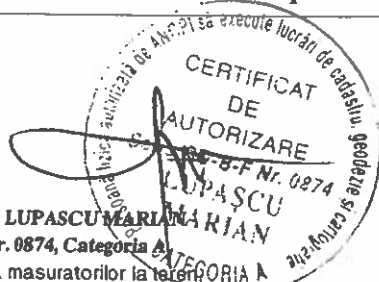
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	500	- imobil imprejmuit cu gard din placi prefabricate: 1-2 si 3-4-5;
Total		500	- imobil delimitat de constructia vecina: 2-3; - imobil imprejmuit cu gard din plasa: 5-6. - imobil imprejmuit cu gard din lemn: 6-7. - imobil imprejmuit cu gard metalic: 7-1.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	141	- C1: Locuinta Parter, edificata in anul _____, suprafata construita desfasurata = 141 mp., nu detine C.P.energetica.
C2	CA	30	- C2: Anexa - Magazie, suprafata construita desfasurata = 30 mp;
Total		171	

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp
Suprafata din act = --- mp



Executant: PFA LUPASCU MARIAN

Seria RO-B-F Nr. 0874, Categoria A

Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realizarea din teren

Data: Iunie 2022

INSPECTOR:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data:



CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

52
Aprobată prin Decizia nr.
din a Comitetului
executiv al Consiliului popular
al județului Constanța.



Autorizația nr. 460 din 21 IUL

pentru executarea lucrărilor de construcții și instalații a clădirilor de locuit ce se execută
de către cetățeni

Autorizarea executării construcțiilor în Republica Socialistă România se supune pre-
vederilor Legii sistematizării teritoriului și a localităților urbane și rurale, precum și tutu-
ror actelor normative privind proiectarea și executarea lucrărilor de construcții și instalații.

Ca urmare cererii adresată de cetățeanul CUNA DUMITRU
cu domiciliul în localitatea M. Kogălniceanu satul OITUZ nr.
județul Constanța (sectorul) înregistrată la nr. 460 din 25 martie 1982
la C.P.C.M. Kogălniceanu se autoriză executarea lucrărilor de construcții și
instalații pe terenul situat în localitatea OITUZ str. nr.

a) — Lucrările ce se autoriză cuprind Locuință parter tip 9 p cu 3 camere și
dependințe conform proiectului IPJ Constanța nr. 66/1982 și adaptat
la teren prin proiectul nr. 511/1982, plus anexe gospodărești, conform
planului de amplasament în conformitate cu documentația de execuție aprobată și cu
avizele și aprobările legale, care fac parte integrantă din autorizația de față. Documentația
este vizată spre neschimbare.

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile de aliniere și amplasare stabilite
prin planul de amplasare anexat (anexa nr. 1); condițiile de arhitectură, structura con-
structivă cuprinse în proiectul nr. 511/1982 (anexa nr. 1); condițiile de finisaj exte-
rior (materiale și culori) stabilite prin planșele nr. A-3 (anexa nr. 1).

Terenul este în proprietatea sau în folosința cetățeanului CUNA DUMITRU,
dovedită cu actul nr. 31 din 21 iunie 1982 eliberat de CPC M. Kogălniceanu
și nu se află în producția agricolă potrivit actului nr.
din

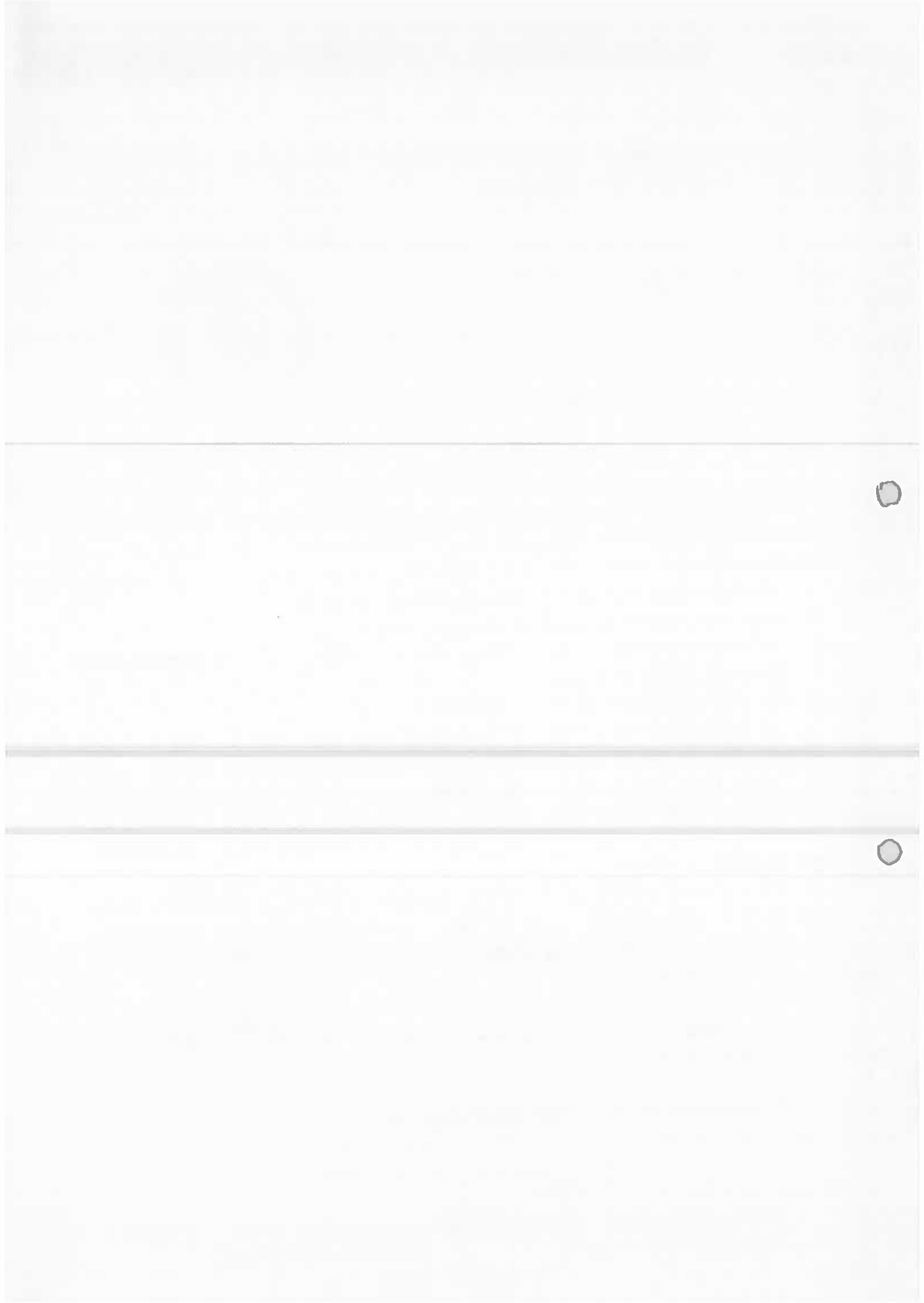
Proiectul este întocmit de CPJ Constanța SAS
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este, conform
devizului (evaluării), de lei 90.350

Prezenta autorizație este valabilă timp de 24 luni de la data eliberării ei, perioadă în
care construcția trebuie realizată.

CONFORM CU ORIGINALUL

Data: ____/____/____



JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI M.KOGALNICEANU
BIRoul EXECUTIV

DECIZIA nr. 31

Biroul executiv al Consiliului popular al comunei Mihail Kogălniceanu întrunit în şedinţă din 21 iunie 1982.

Având în vedere cererea înregistrată la nr.460 din 25 martie 1982 ^{prin care} ~~domiciliat~~ ^{CUNA DUMITRU} în comuna M.Kogălniceanu, jud. Constanţa, satul Oituz, solicită atribuirea unui teren în folosinţă pentru construirea unei locuinţe proprietate personală şi declară că nu mai are altă proprietate;

Văzând actele anexate de petiţionar din cuprinsul cărora se constată că aceste se încadrează în prevederile art.4 alin.2 şi Legii nr.4/1973 privind dezvoltarea construcţiilor de locuinţe şi vânzarea din fondul proprietate de stat către populaţie republicată;

În temeiul prevederilor art.45 alin.2 şi 48 alin.3 din Legea nr.4/1973, ale anexei nr.4 la HCM 880/1973, ale Legii nr.58 din 1974 cât şi ale art.60 din Legea nr.57/1968 de funcţionare şi organizare a consiliilor populare republicată;

DECIDE:

Art.1.-Se atribuie tov. CUNA DUMITRU domiciliat în comuna M.Kogălniceanu, satul Oituz, terenul proprietate de stat în suprafaţă de 250 m.p. (două sute cincizeci) m.p. formând lotul nr-4 din parcela cu următoarele vecinătăţi:

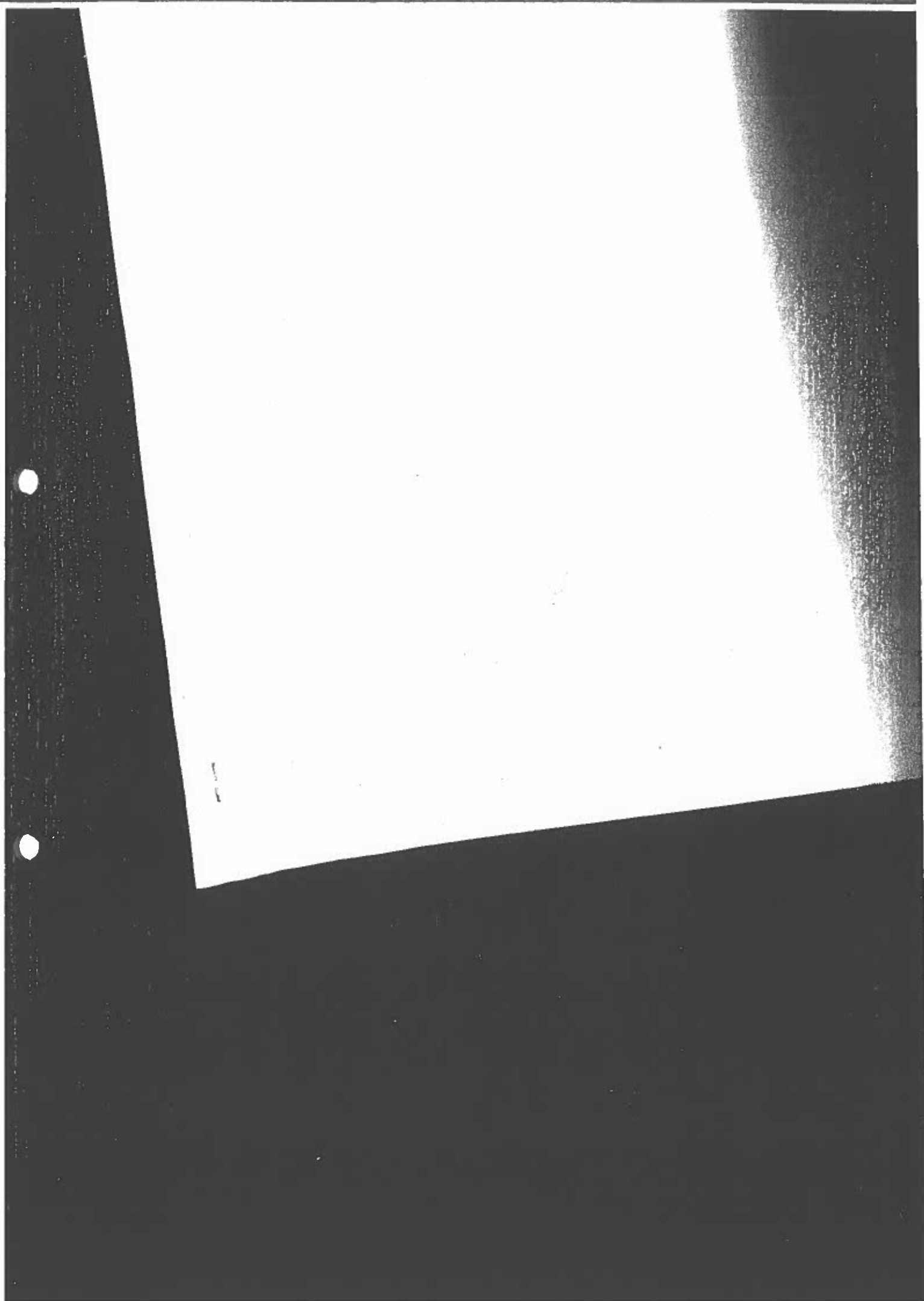
- la est Chirichieş Iosif
- la nord drum comunal
- la vest Cuna Anton
- la sud Buică Mihail

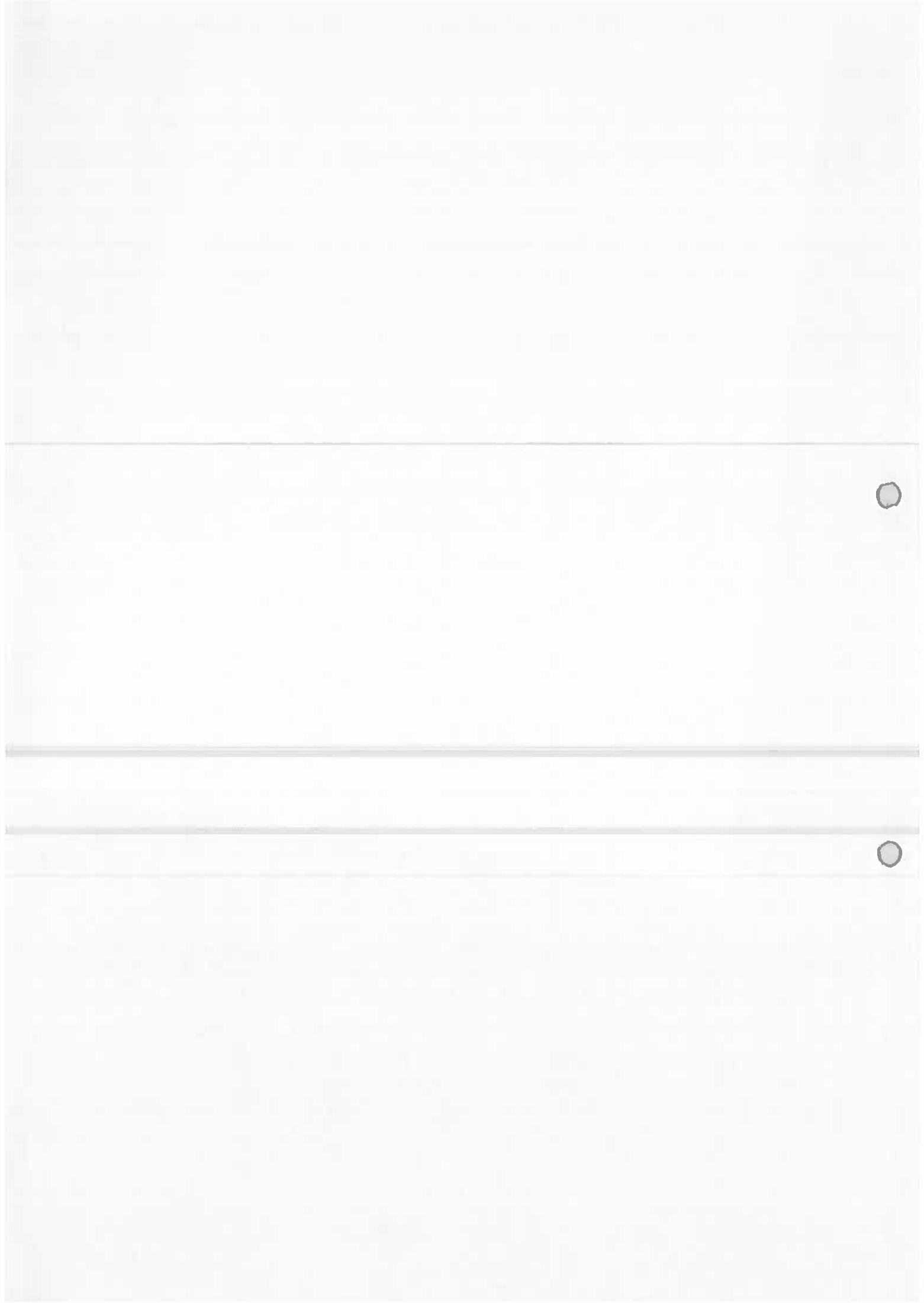
CONFORM CU ORIGINALUL
Data: ____/____/____

Terenul, conform planului de situaţie anexă, este situat în zona perimetrului constructibil al localităţii Oituz şi se atribuie bare fideiului în folosinţă, în vederea construcţiei unei locuinţe proprietate personală, numai pe durata existenţei construcţiei respective.

Art.2.-În conformitate cu prevederile art.45 alin.2 şi 51 din Legea nr.4/1973 republicată, beneficiarul este obligat să construiască locuinţa proprietate personală pe terenul ce i s-a atribuit prin art.1 şi să plătească o taxă anuală de 1 leu/m.p. adică 250 lei anual începând cu 21 iunie 1982.







CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

59
Aprobată prin Decizia nr.
din a Comitetului
executiv al Consiliului popular
al județului Constanța.



Autorizația nr. 460 din 24 iul.

pentru executarea lucrărilor de construcții și instalații a clădirilor de locuit ce se execută
de către cetățeni

Autorizarea executării construcțiilor în Republica Socialistă România se supune pre-
vederilor Legii sistematizării teritoriului și a localităților urbane și rurale, precum și tutu-
ror actelor normative privind proiectarea și executarea lucrărilor de construcții și instalații.

Ca urmare cererii adresată de cetățeanul CUNA DUMITRU
cu domiciliul în localitatea M. Kogălniceanu satul Oituz nr.
județul Constanța (sectorul) înregistrată la nr. 460 din 25 martie 1962
la G.R.C. M. Kogălniceanu se autoriză executarea lucrărilor de construcții și
instalații pe terenul situat în localitatea OITUZ str. nr.

a) — Lucrările ce se autoriză cuprind locuință parter tip 5 p. cu 5 camere și
dependințe conform proiectului IPI Constanța nr. 66/1962 și adaptat
la teren prin proiectul nr. 511/1962, plus anexa gospodărească, conform
planului de amplasament
Lucrările se vor executa în conformitate cu documentația de execuție aprobată și cu
avizele și aprobările legale, care fac parte integrantă din autorizația de față. Documentația
este vizată spre neschimbare.

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile de aliniere și amplasare stabilite
prin planul de amplasare anexat (anexa nr. 1); condițiile de arhitectură, structura con-
structivă cuprinse în proiectul nr. 511/1962 (anexa nr. 1); condițiile de finisaj exte-
rior (materiale și culori) stabilite prin planșele nr. 4-5 (anexa nr. 1).

Terenul este în ~~proprietatea~~ sau în folosința cetățeanului CUNA DUMITRU
dovedită cu actul nr. 51 din 24 iunie 1962 eliberat de G.R.C. M. Kogălniceanu
și nu se află în producția agricolă potrivit actului nr.
din

Proiectul este întocmit de G.R.C. Constanța SAS
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

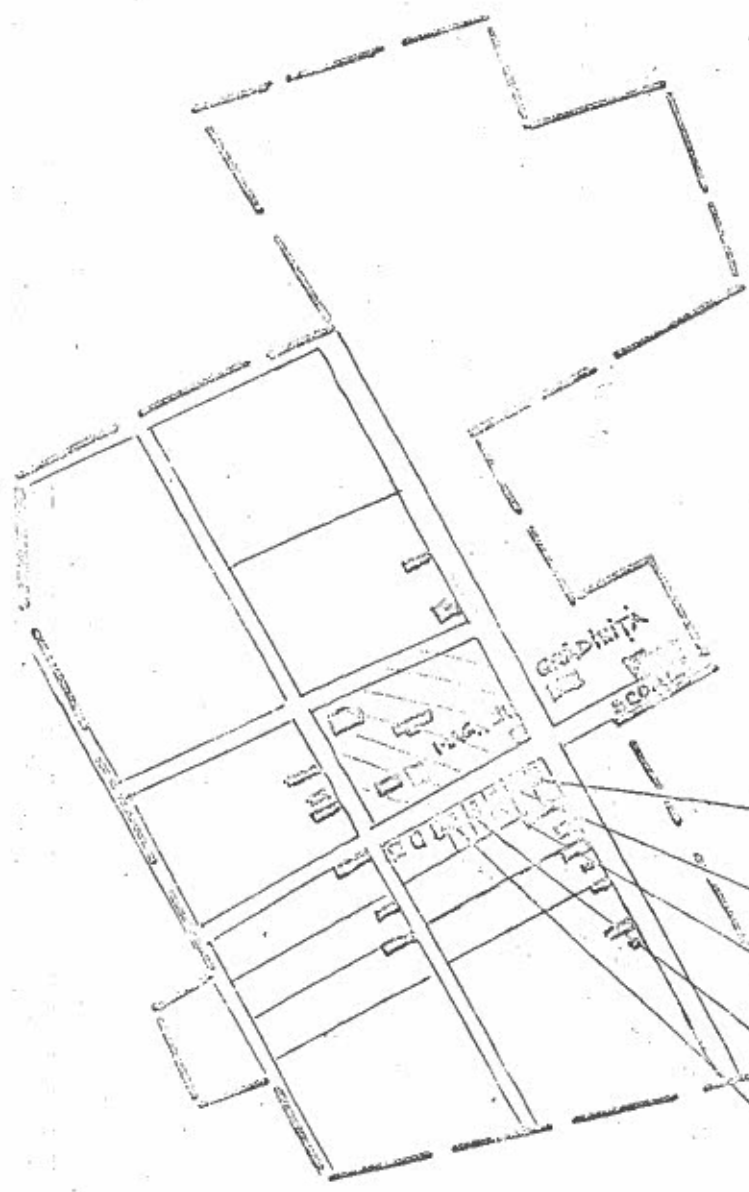
Valoarea totală a lucrărilor pe care se acordă autorizația de față este, conform
cercetării (evaluării), de lei 30.300

Prezenta autorizație este valabilă timp de 24 luni de la data eliberării ei, pericadă în
care construcția trebuie realizată.

CONFORM CU ORIGINALUL

Data: ____ / ____ / ____





- Amplasament 20/10/10/10
- Amplasament CUNA DOMITRU
- Amplasament CUNA DOMITRU
- Amplasament Timpul Păcii
- Amplasament Secțiunea
Auzului

5261/3 20
OP

CONFORM CU ORIGINALUL
Data: _____

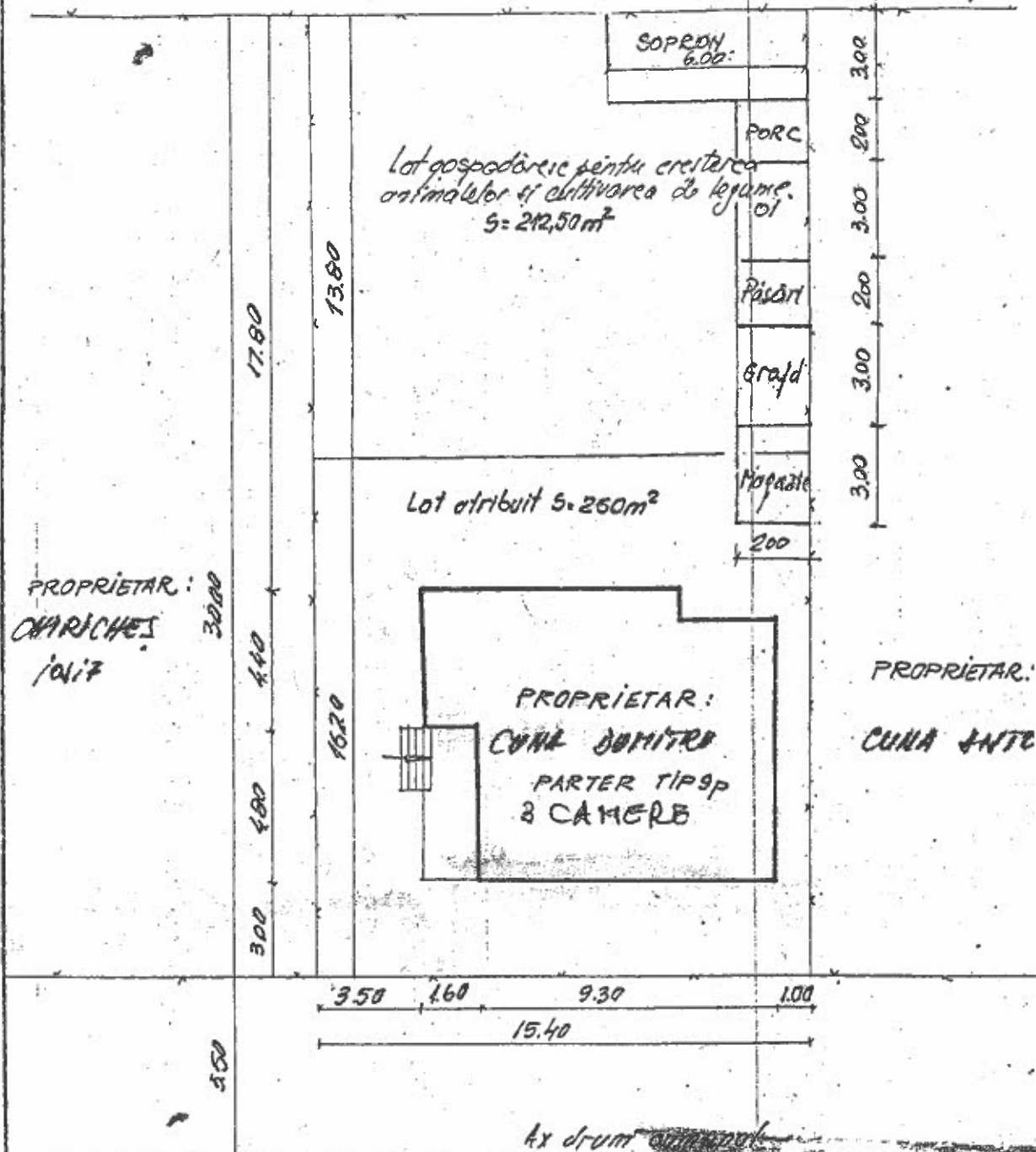
CUNA DOMITRU
Localitatea OITUZ
Locuitor portar. 5HP



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



VECIK: BUICA MIHAI



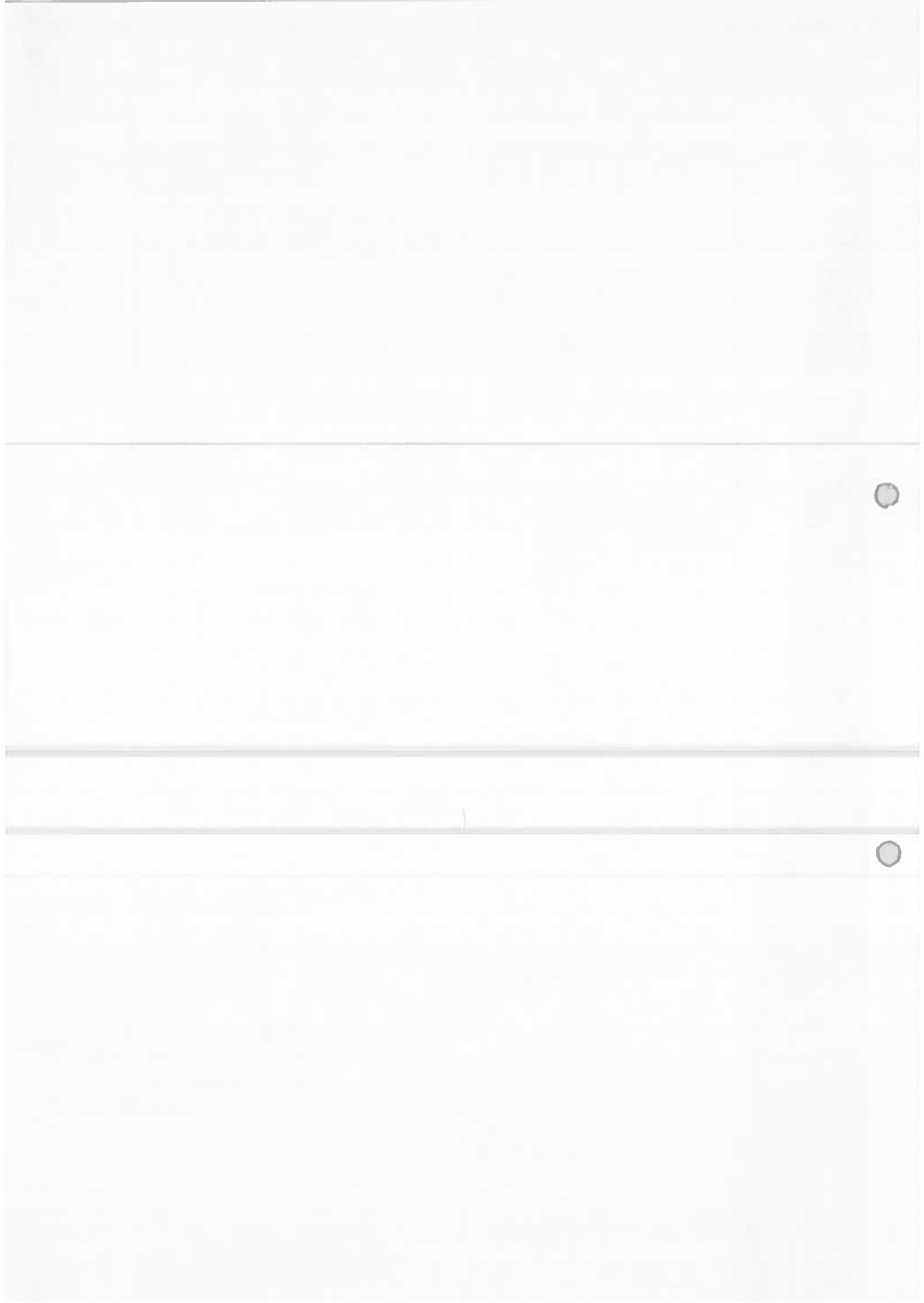
CONFORM CU ORIGINALUL
Data: ____/____/____

82 5261/2 08 20

Localitatea oituz
Localitati partier

Ing. CĂTĂLIN BĂCALA
Ing. CURĂȚĂȚU
Tdy. PATRAȘCU
Ing. CURĂȚĂȚU V.

PLAN DE AMPLASAMENT.



ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA
CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE
 CERTIFICAT DE MARIAGE / MARRIAGE CERTIFICATE

Seria **CG** Nr. **106493**
 Série/Series No./Nmb.

DATE PRIVIND SOȚII Dates concernant les époux/ Data concerning the couple	SOTUL Époux/Husband	SOȚIA Épouse/Wife
Codul numeric personal Code personnel/ Personal number	S A A L L Z Z N N N N N C	S A A L L Z Z N N N N N C
Numele de familie Nom/Surname	CUNA	MOCANU
Prenumele Prénom/First name	DUMITRU	MAGDALENA
Data nașterii Date de naissance/ Date of birth	Anul /Année/Year: 1955, Luna /Mois /Month: octombrie, Ziua /Jour/Day: 17	Anul /Année/Year: 1963, Luna /Mois /Month: ianuarie, Ziua /Jour/Day: 6
Locul nașterii Lieu de naissance/ Place of birth	Localitatea /Localité / Place: SIBIDARA, Județul /Dep./Co: CONSTANTA	Localitatea /Localité / Place: SIBIDARA, Județul /Dep./Co: CONSTANTA
Numele de familie după căsătorie Nom après le mariage/ Surname after the marriage	CUNA	CUNA

DATE PRIVIND PĂRINȚII / Dates concernant les parents / Data concerning the parents

TATĂL Père Father	Numele de familie Nom/Surname	CUNA	MOCANU
	Prenumele Prénom/First name	MIHAIL	IANUS
MAMA Mère Mother	Numele de familie Nom/Surname	CUNA	MOCANU
	Prenumele Prénom/First name	VERONA	TEREZA

Data și locul încheierii căsătoriei / Date et lieu de la célébration du mariage / Date and place of the marriage celebration

1979 decembrie 20 MIHAIL KOGĂLNICEANU
 Act de căsătorie nr. 105 din 20 decembrie 1979
 Acte de mariage no. / Marriage document nmb. de / from (ziua, luna, anul / jour, mois, année / day, month, year)
 înregistrat la MIHAIL KOGĂLNICEANU CONSTANTA
 enregistré à / registered at (Localitatea/Ambasada/Consulatul) (Județul /Département/County)
 Mențiuni
 Mentions/Mentions



Semnătura
 Signature/Signature
 PĂSTORU LUCICA
 ofiter de stare civilă

Eliberat de PRIMĂRIA COM. MIHAIL KOGĂLNICEANU Data 20/13/12/04
 Délivré par/issued by Date/Date A A A A L L Z Z



ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
SERIA KZ NR 048210

IDENTITY
CARD

CNP 1551017135921

16977

Numé/Nom/Last name

CUNA

CUNA
Prenome/Prenom/First name

DUMITRU

DUMITRU
Cetățenie/Nationalite/Nationality

Sex/Sexe/Sax

M

Română / ROU

Romana / ROU
Loc nasterii/lieu de naissance/Place of birth

Loc naștere/lieu de naissance/Place of birth
Com. Sibioara Jud. Constanța

Com. Sibiu a Jude
Domiciliu/Adresse/Address

Sat. Oituz (Com. Lumina) Jud. Constanța

Sat. Oltuz (Com. Luda)
Str. Viitorului nr.1

Str. Viitorului nr.1
7011140 Delancea pass issued by

Valabilitate/Validite/Validity

Valabilitate/Validite/Validity
21.08.12-17.10.2072

263 CT

IDROUCUNA<<DUMITRU<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

KZ048210<6R0U5510171M721017611359210

Blank page with faint horizontal lines.

Blank page with faint horizontal lines.

Blank page with faint horizontal lines.

Blank page with faint horizontal lines.

**ANEXA B****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 14362 / 25-01-2024

INCHEIERE Nr. 14362**Inspector: LIVIA MARIA TODERICI****Registrator: DIANA VASU****Asistent registrator: MARIUS GARBA**

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.164/30-08-2022 emis de CL LUMINA;
- Act Administrativ nr.1834/23-01-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.1835/23-01-2024 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:

- Dovada plata card online nr.20981/23-01-2024 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 109731
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.1 din cartea funciara 109731 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA
LUPASCU MARIAN

*) 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,

20-02-2024

Registrator,

DIANA VASU

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

Inspector,

LIVIA MARIA TODERICI

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109731 Lumina

Nr. cerere 14362
Ziua 25
Luna 01
Anul 2024

Cod verificare
100163444081



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oituz, Str Viitorului, Nr. 1, jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109731	500	IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 1-2 SI 3-4-5; IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIA VECINA INTRE PUNCTELE: 2-3; IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 5-6; IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN INTRE PUNCTELE: 6-7; IMPREJMUIT CU GARD METALIC INTRE PUNCTELE: 7-1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14362 / 25/01/2024	
Act Administrativ nr. 164, din 30/08/2022 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 1834, din 23/01/2024 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 1835, din 23/01/2024 emis de PRIMARIA LUMINA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



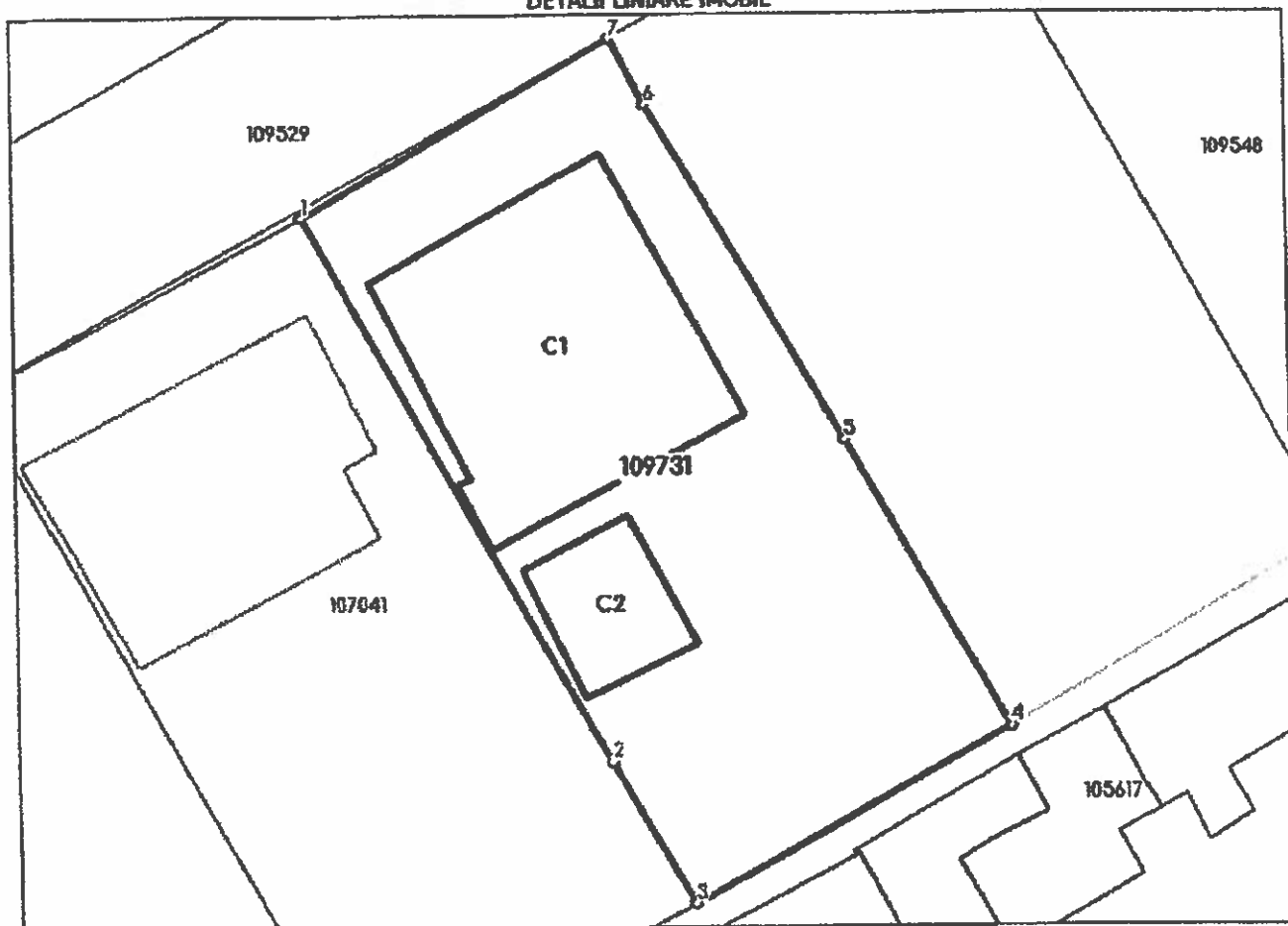
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109731	500	IMOBIL ÎMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE ÎNTRE PUNCTELE: 1-2 ȘI 3-4-5; IMOBIL DELIMITAT DE CONSTRUCTIA VECINA ÎNTRE PUNCTELE: 2-3; ÎMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA ÎNTRE PUNCTELE: 5-6; ÎMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN ÎNTRE PUNCTELE: 6-7; ÎMPREJMUIT CU GARD METALIC ÎNTRE PUNCTELE: 7-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	500	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	109731-C1	construcții de locuințe	141	Fara acte	S. construita la sol:141 mp; S. construita desfasurata:141 mp; LOCUINTA NU DETINE ACTE
A1.2	109731-C2	construcții anexa	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; ANEXA NU DETINE ACTE

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
---------------	---------------	--------------------------

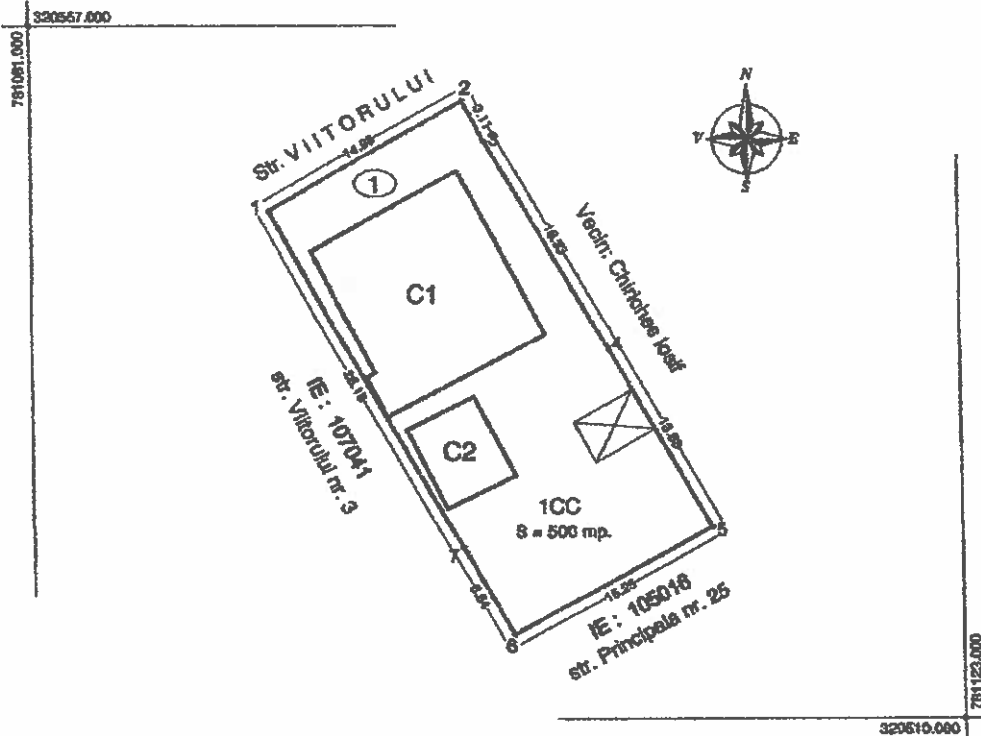


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA C

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
109731	500	Str. Viitorului nr. 1, Sat Oltuz, Com. Lumina
Carte Funciara nr.:		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
		LUMINA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	500	- Imobil imprejmuit cu gard din placi prefabricate: 1-2 si 3-4-5; - Imobil delimitat de constructia vecina: 2-3; - Imobil imprejmuit cu gard din plasa: 5-6; - Imobil imprejmuit cu gard din lemn: 6-7; - Imobil imprejmuit cu gard metalic: 7-1.
Total		500	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	141	- C1: Locuinta Parter, suprafata construita destasurata = 141 mp., NU DETINE ACTE
C2	CA	30	- C2: Anexa Parter, suprafata construita destasurata = 30 mp., NU DETINE ACTE
Total		171	
Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp			
Suprafata din act = 500 mp			

MARIAN
LUPASCU

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DN: cn=MARIAN LUPASCU,
sn=LUPASCU, givenName=MARIAN,
serialNumber=101104209M:65,
email=lupascu@lupascu.ro, o=Lumina,
ou=ANCD, A. 6, D074, I=Lumina,
st=Constanta, c=RO
Data: 2024.07.21 18:03:31 +0200

Livia-Maria
Toderici

Digitally signed by Livia-Maria Toderici
Date: 2024.07.21 12:24:00 +0200

Esautor: MARIAN LUPASCU

Serie B-C-B-E Nr. 0074, Categoria A

Confirm. executarea masuraturilor la teren, corespundenta intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Data: 22.01.2024

INSPECTOR:

Confirm. introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: 14/02/2024

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. 4118/22.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 500 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta, fara acte
Adresa proprietății	▪ Lumina, sat Oituz, Str.Viitorului nr.1



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

1.750 EUR/8.709 RON
(echiv.3,5 EUR/mp)

**Evaluator Autorizat
dr.ing Victor Laiber**



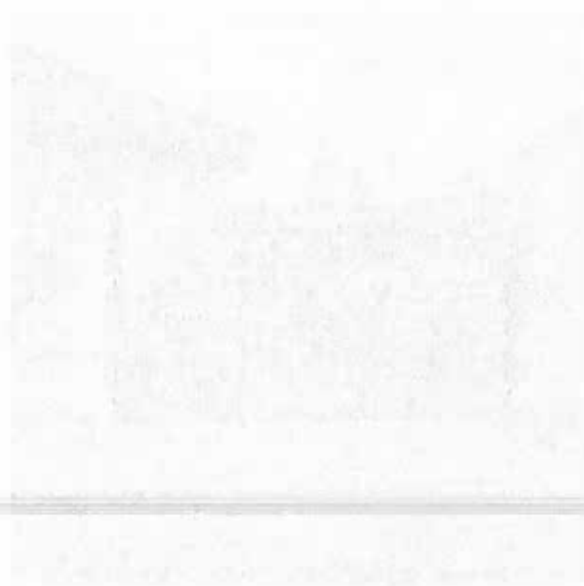
Prezenta lucrare este confidentiala si toate drepturile sunt rezervate. Reproducerea integrala sau partiala a acestui raport de evaluare, prin orice mijloc, ca si publicarea acestuia sau punerea sa la dispozitia unor terte parti, neimplicate in realizarea scopului lucrarii, fara acordul scris prealabil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

Data elaborarii: IANUARIE 2025
- Constanta -

REPORT OF EVALUATION

1. Name of the entity being evaluated: [REDACTED]
2. Date of evaluation: [REDACTED]

3. Name of the evaluator: [REDACTED]



4. Summary of findings: [REDACTED]

5. Recommendations: [REDACTED]

6. Date of report: [REDACTED]

7. Signature: [REDACTED]

8. Title of report: [REDACTED]

9. Name of the entity being evaluated: [REDACTED]
10. Date of evaluation: [REDACTED]

11. Name of the evaluator: [REDACTED]
12. Date of report: [REDACTED]

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 500 mp din comuna Lumina, sat Oituz, Str.Viitorului nr.1, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta, fara acte.

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

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9742 RON/EUR, valabil pentru ziua de 14.01.2025.

Scopul evaluarii este o tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA DE PIATA

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

VALOAREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă 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**

1.750 EUR/8.709 RON

(echiv.3,5 EUR/mp)

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CHICAGO, ILL.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar	Primaria LUMINA
Scopul evaluarii	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 500 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	com.Lumina, sat Oituz, Str.Viitorului nr.1
Zona de amplasament	zona rezidentiala centrala
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 15 x 33 mp cu d=15 m la strada asfaltata cu apa si curentul la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta, fara acte
Acte de proprietate	Plan de amplasament FN Decizia nr.31 a Consiliului Local Mihail Kogalniceanu din 1.06.1982 Autorizatie de construire 460/21.07.1982
Data inspectiei	21.01.2025
Data de referinta a evaluarii	20.01.2025
Curs schimb [RON/EUR]	4.9765
Valoarea estimata a terenului	1.750 EUR/ 8.709 RON (echiv.3,5 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



THE UNIVERSITY OF CHICAGO



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: N/A

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Incheiere si Extras de Carte Funciara

ANEXA C: N/A

ANEXA D: Decizia nr.31/1.06.1982 al Primariei Mihail Kogalniceanu

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

ANEXA F: Identificare electronica (www.geoportal.ancpi.ro)



1890

1891

1892

1893

1894

1895

1896

1897

1898

1899

1900

1901

1902

1903

1904

1905

1906

1907

1908



Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber





2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu.
Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 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 Primaria comunei LUMINA

Utilizatorul raportului Primaria comunei LUMINA
Proprietar al Primaria comunei LUMINA , domeniul privat, folosinta
drepturilor de

proprietate evaluate

Scopul evaluarii

vanzare

Identificarea Obiectului evaluarii

Teren intravilan 500 mp

Adresa proprietatii

Com.Lumina, sat Oituz, Str.Viitorului nr.1

Drepturi de proprietate evaluate

Drept real de proprietate privata

Tipul valorii estimate

Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a **Valorii de piata**, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2022), resp. a **Valorii echitabile**.

Valoarea de piata estimata in prezentul raport nu se refera la valoarea terenului in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare actuale. Valoarea de piata estimata in prezentul raport, utilizata in prezent drept suport pentru estimarea redeventei din concesiune, este recomandata drept **valoarea justa** atat in cazul inregistrarii contabile, cat si drept Valoare echitabila in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare dupa realizarea conditiilor de concesiune, resp. construirea unei locuinte pe teren.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(Sev 104 art.50.1-50.3)

In SEV 104 art.50.4 chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam:

- * Cadastru
- * Carte Funciara

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:





Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

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

Natura si sursa informatiilor

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

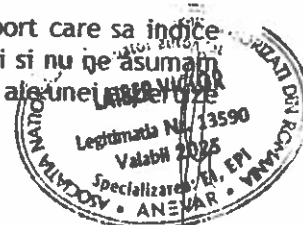
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date propriie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The text also mentions the need for regular audits and the role of independent auditors in ensuring the reliability of the data.

2. The second part of the document focuses on the challenges faced by organizations in implementing effective internal controls. It highlights the complexity of modern business environments and the need for a robust framework of controls to manage risks. The text suggests that organizations should adopt a risk-based approach to internal control design and implementation, focusing on the most significant risks to the organization's objectives.

3. The third part of the document discusses the importance of transparency and accountability in financial reporting. It notes that stakeholders, including investors, creditors, and the public, rely on the information provided in financial statements to make informed decisions. The text stresses the need for organizations to provide clear, concise, and reliable information, and to disclose any material uncertainties or risks that may affect the results.

4. The fourth part of the document addresses the role of technology in improving financial reporting and internal control. It mentions the use of automated systems for data collection and processing, which can reduce the risk of human error and increase the efficiency of the reporting process. The text also discusses the importance of ensuring the security and integrity of the data, and the need for organizations to implement strong cybersecurity measures to protect their information assets.

5. The fifth part of the document discusses the importance of ongoing monitoring and evaluation of internal controls. It notes that internal controls are not static and should be regularly reviewed and updated to reflect changes in the business environment and the organization's needs. The text suggests that organizations should establish a formal process for monitoring and evaluating the effectiveness of their internal controls, and should take corrective action when deficiencies are identified.

6. The sixth part of the document discusses the importance of training and education for employees involved in financial reporting and internal control. It notes that employees must have a thorough understanding of the organization's policies and procedures, and of the requirements of applicable laws and regulations. The text suggests that organizations should provide regular training and education to their employees, and should ensure that the training is relevant and up-to-date. It also mentions the importance of fostering a culture of integrity and ethical behavior, which is essential for the success of any internal control system.

7. The seventh part of the document discusses the importance of communication and coordination between different departments and functions within the organization. It notes that financial reporting and internal control are not isolated activities, but rather involve the participation of many different departments, including accounting, finance, operations, and legal. The text suggests that organizations should establish clear lines of communication and coordination, and should ensure that all relevant departments are involved in the process.

8. The eighth part of the document discusses the importance of documentation and evidence in financial reporting and internal control. It notes that organizations must maintain accurate and complete records of all transactions and activities, and must be able to provide evidence to support the information reported in their financial statements. The text suggests that organizations should establish a system for documenting and maintaining evidence, and should ensure that the system is secure and reliable.

9. The ninth part of the document discusses the importance of external oversight and regulation in financial reporting and internal control. It notes that organizations are subject to a variety of external oversight and regulation, including audits by independent auditors, and oversight by regulatory bodies. The text suggests that organizations should cooperate fully with these external oversight and regulation, and should ensure that they are compliant with all applicable laws and regulations.

10. The tenth part of the document discusses the importance of continuous improvement in financial reporting and internal control. It notes that organizations should regularly review and evaluate their internal control system, and should make improvements as needed. The text suggests that organizations should adopt a continuous improvement approach, which involves identifying areas for improvement, implementing changes, and monitoring the results of the changes.

11. The eleventh part of the document discusses the importance of the role of the board of directors in financial reporting and internal control. It notes that the board of directors is responsible for overseeing the organization's financial reporting and internal control, and for ensuring that the organization's financial statements are accurate and reliable. The text suggests that the board of directors should establish a committee to oversee financial reporting and internal control, and should ensure that the committee is independent and effective.

12. The twelfth part of the document discusses the importance of the role of management in financial reporting and internal control. It notes that management is responsible for implementing and maintaining the organization's internal control system, and for ensuring that the system is effective. The text suggests that management should establish a strong tone at the top, and should ensure that all employees understand the importance of internal control and the consequences of non-compliance.

13. The thirteenth part of the document discusses the importance of the role of the internal audit function in financial reporting and internal control. It notes that the internal audit function is responsible for providing independent and objective assurance on the organization's internal control system, and for identifying and reporting any deficiencies. The text suggests that the internal audit function should be established as an independent and objective function, and should have direct access to the board of directors.

14. The fourteenth part of the document discusses the importance of the role of the external audit function in financial reporting and internal control. It notes that the external audit function is responsible for providing independent and objective assurance on the organization's financial statements, and for identifying and reporting any deficiencies. The text suggests that the external audit function should be established as an independent and objective function, and should have direct access to the board of directors.

15. The fifteenth part of the document discusses the importance of the role of the regulatory bodies in financial reporting and internal control. It notes that regulatory bodies are responsible for overseeing the organization's financial reporting and internal control, and for ensuring that the organization is compliant with all applicable laws and regulations. The text suggests that the regulatory bodies should establish clear and consistent rules and standards, and should ensure that the organization is aware of and compliant with these rules and standards.

16. The sixteenth part of the document discusses the importance of the role of the stakeholders in financial reporting and internal control. It notes that stakeholders, including investors, creditors, and the public, rely on the information provided in financial statements to make informed decisions. The text suggests that organizations should engage with their stakeholders, and should ensure that they are providing accurate and reliable information.

17. The seventeenth part of the document discusses the importance of the role of the industry in financial reporting and internal control. It notes that the industry is responsible for setting standards and best practices for financial reporting and internal control, and for ensuring that these standards and best practices are followed. The text suggests that the industry should establish a strong and effective regulatory framework, and should ensure that all organizations within the industry are compliant with this framework.

18. The eighteenth part of the document discusses the importance of the role of the government in financial reporting and internal control. It notes that the government is responsible for overseeing the organization's financial reporting and internal control, and for ensuring that the organization is compliant with all applicable laws and regulations. The text suggests that the government should establish clear and consistent rules and standards, and should ensure that the organization is aware of and compliant with these rules and standards.

19. The nineteenth part of the document discusses the importance of the role of the international community in financial reporting and internal control. It notes that the international community is responsible for setting standards and best practices for financial reporting and internal control, and for ensuring that these standards and best practices are followed. The text suggests that the international community should establish a strong and effective regulatory framework, and should ensure that all organizations within the international community are compliant with this framework.

20. The twentieth part of the document discusses the importance of the role of the future in financial reporting and internal control. It notes that the future is responsible for setting standards and best practices for financial reporting and internal control, and for ensuring that these standards and best practices are followed. The text suggests that the future should establish a strong and effective regulatory framework, and should ensure that all organizations within the future are compliant with this framework.



- ◆ 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/ revizuri, 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 constructibil.

Restrictii de utilizare,
difuzare sau publicare

Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator. Raportul de evaluare sau orice fel de referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul de Evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus si numai pentru uzul destinatarului.

Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

Concluziile acestui Raport se bazeaza pe informatii confidentiale ale Proprietarului care intretine proprietatea si care au fost considerate corecte si complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat in dispute create de acest Raport, cu exceptia cazului in care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intentii demonstrate. Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii.

Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitati fata de terte persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.

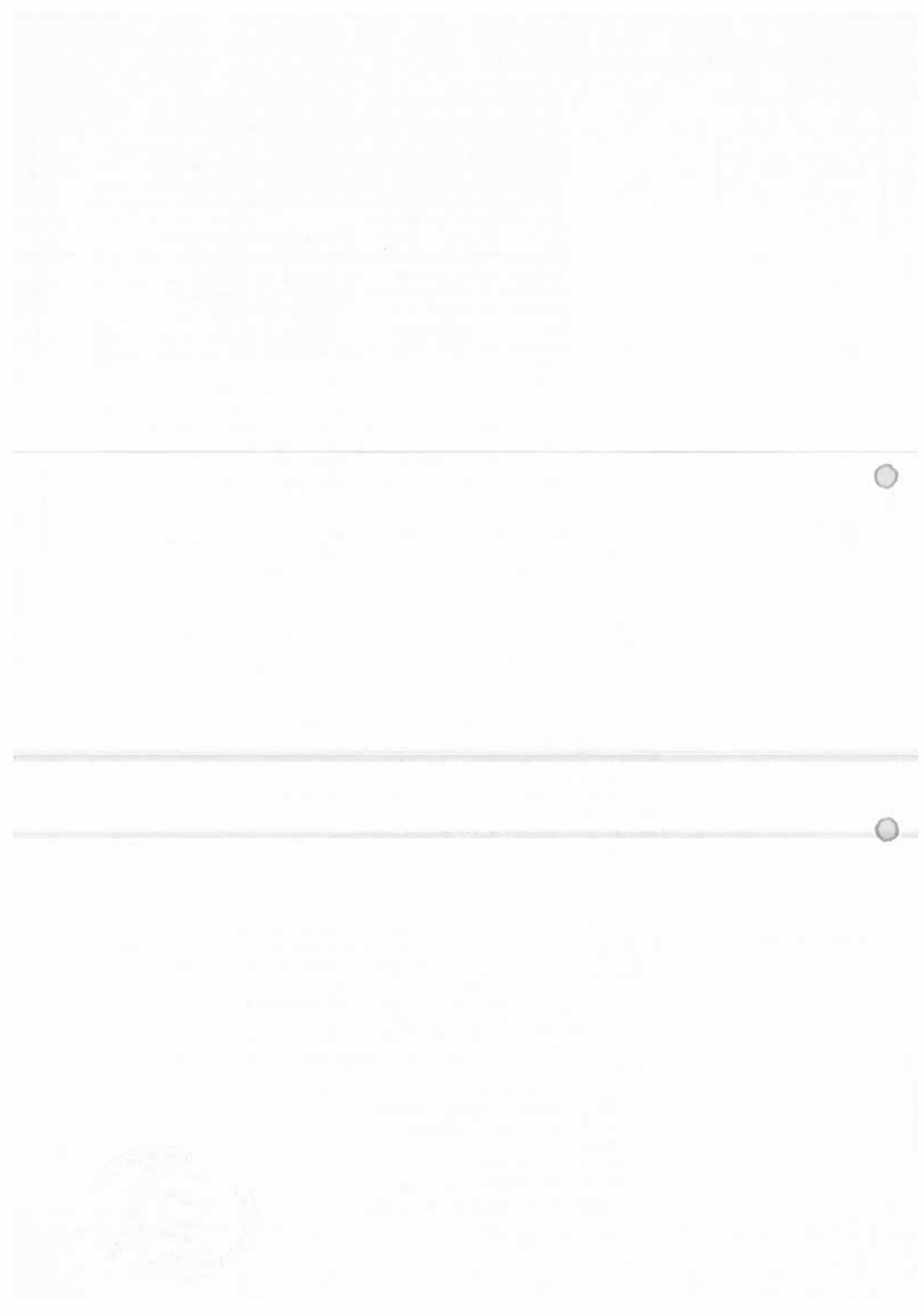
Declararea conformitatii
evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2022) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 102 Documentare si conformare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea acestuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 - Raportare
- ✓ SEV 104 - Tipuri de valori
- ✓ SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare





Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii

În conformitate cu prevederile SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, suplimentar față de cerințele SEV 103 - Raportarea evaluării, rapoartele pentru garantarea împrumuturilor vor include și un comentariu asupra factorilor care sunt relevanți pentru estimarea, de către creditori, a performanțelor garanției pe perioada creditului propus. Neîntâlnindu-se vorba de o garanție potențială, nu s-au evaluat riscurile.

Data inspecției

Inspecția proprietății s-a efectuat în 21.01.2025

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Valoarea se va exprima în EUR și în RON
Cursul de referință utilizat în prezentul Raport a fost de 4.9765 RON/EUR, valabil pentru ziua de 20.01.2025

Modalități de plată

Evaluarea s-a făcut în ipoteza plății în numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Ca primă așezare 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 Cicârlu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ-teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Colunfoana neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

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

Comuna Lumina este așezată în zonă plată 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 atinge cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la sănătura canalului.

Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La noi 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 și pante de peste 5%.

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

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

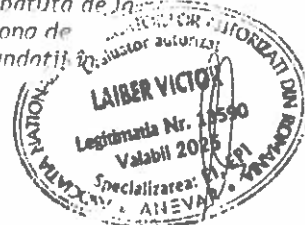
Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâșie de tranziție între cele două mari suprafețe tipice: Dobrogea continentală și Marea Neagră.

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

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

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

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



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

Dună ce depășește linia ferată, în porțiunea de năvă în canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru stația de epurare a fabricii de conserve. Satul Oituz este traversat de Valea Ciohănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu.

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

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

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

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

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

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

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

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

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

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

În partea nordică, se află gara Gosealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers: calea ferată Dorobantu-Capul Midia.

Telecomunicațiile

Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, inițial cu două posturi de telefon, în 2005 numărul acestora crescând la 1030, ceea ce reprezintă un procent de aproximativ 32% din numărul familiilor din localitate. În momentul de față comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optică și de asemenea serviciile de comunicații mobile au acoperire 4G. Pe piața locală operează 2 operatori naționali de servicii de telecomunicații fixe precum și 1 operator local.

Resurse umane

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

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

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

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

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

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea Primăria LUMINA, domeniul privat, în concesiune

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

- Plan de amplasament FN
- Decizia nr.31 a Consiliului Local Mihail Kogălniceanu din 1.06.1982
- autorizație de construire 460/21.07.1982

Descrierea terenului

Teren de cca.12 x 24 mp cu d=12,5 m la strada asfaltată, cu toate utilitățile, incl. gaze la reper VICTOR, imprevizuit.



[Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]



[Faint, illegible text in the middle section of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]



[Faint, illegible text in the lower middle section of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]

[Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly bleed-through from the reverse side.]



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 2022(Glosar) astfel:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare"

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

In cazul de fata, obiectul analizei il constituie un teren, construit si utilizat pentru a fi folosit in interes propriu pentru un activ 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

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
- Conditiiile externe

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

In prezentul Raport s-a utilizat **Metoda Comparatiei Directe**, resp. **Tehnica combinata (cantitativa plus calitativa)** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor. Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020, 10.11.2023). Din Grila de comparatie din **ANEXA 1**, in care sunt



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

redate si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	1.750 EUR/ 8.709 RON (echiv.3,5 EUR/mp)
---	----------	---

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

In cazul prezentului Raport, aceasta abordare este inadecvata, deoarece terenul nu poate fin inchiriat, in vederea obtinerii unor venituri.

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

In ceea ce priveste **adecvarea** abordarilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietatii, cu viabilitatea acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construit **abordarea prin piata este recomandata de standarde ca fiind cea mai adecvata**. Dintre metodele alternative de evaluare a terenurilor - extractia, alocarea si tehnicile de capitalizare ale veniturilor - nici una nu este aplicabila in acest caz.

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

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

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

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

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

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

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



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**

1.750 EUR/8.709 RON
(echiv.3,5 EUR/mp)

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ORIGINAL ARTICLES

THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION
PUBLISHED WEEKLY
535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610
Subscription price: \$5.00 per year in advance
Single copies: 15¢
Entered as Second-Class Matter, May 2, 1917
Postpaid at Chicago, Ill., and at additional mailing offices
Postmaster: Send address changes in U.S.A. to JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 535 N. Dearborn Ave., Chicago, Ill. 60610
Outside U.S.A.: Send address changes to THE JOURNAL OF THE AMERICAN MEDICAL ASSOCIATION, 11, St. Martin's Lane, London, W.C.2, England

Vol. 61, No. 12, December 1968

Price: \$5.00

Copyright © 1968 by American Medical Association

Published by the American Medical Association

Printed at the University of Chicago Press, Chicago, Ill.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 20.01.2025

Curs:

4.9765 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta (EUR/mp)	?	35.00	67.00	15.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-10%	-10%	-10%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-3.50	-6.70	-1.50
Pret de vanzare (EUR/mp)		31.50	60.30	13.50
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	folosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-80%	-80%	-80%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-25.20	-48.24	-10.80
Pret ajustat (EUR/mp)		6.30	12.06	2.70
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		6.30	12.06	2.70
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		6.30	12.06	2.70
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)		6.30	12.06	2.70
Conditii de piata		trim.I/2024	trim.I/2024	trim.I/2024
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		6.30	12.06	2.70
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-1.58	-3.02	-0.68
Pret ajustat (EUR/mp)		4.73	9.05	2.03
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		4.73	9.05	2.03
		A	B	C
Localizare	central	central	Credintei	periferic
Comparabilitate		similara	superioara	inferioara
Suprafata teren [mp]	500.00	1,191	274	1,709
Comparabilitate		similara	superioara	inferioara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 14,5	dreptunghi, 31	alee acces 6m	dreptunghi, 30
Comparabilitate		superioara	inferioara	superioara
Utilitati	apa, curent la gard	apa, curent la gard	apa, curent la gard	apa, curent la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
C	2.03	inferioara
Subiect	3.5	
A	4.73	superioara
B	9.05	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
500	1,750	8,709



D: d'GRILA MIXTA Oituz Vitebului T. Bansk



SPECIES		1974-75		1975-76		1976-77		1977-78		1978-79		1979-80		1980-81		1981-82		1982-83		1983-84		1984-85		1985-86		1986-87		1987-88		1988-89		1989-90		1990-91		1991-92		1992-93		1993-94		1994-95		1995-96		1996-97		1997-98		1998-99		1999-00		2000-01		2001-02		2002-03		2003-04		2004-05		2005-06		2006-07		2007-08		2008-09		2009-10		2010-11		2011-12		2012-13		2013-14		2014-15		2015-16		2016-17		2017-18		2018-19		2019-20		2020-21		2021-22		2022-23		2023-24		2024-25		2025-26		2026-27		2027-28		2028-29		2029-30		2030-31		2031-32		2032-33		2033-34		2034-35		2035-36		2036-37		2037-38		2038-39		2039-40		2040-41		2041-42		2042-43		2043-44		2044-45		2045-46		2046-47		2047-48		2048-49		2049-50		2050-51		2051-52		2052-53		2053-54		2054-55		2055-56		2056-57		2057-58		2058-59		2059-60		2060-61		2061-62		2062-63		2063-64		2064-65		2065-66		2066-67		2067-68		2068-69		2069-70		2070-71		2071-72		2072-73		2073-74		2074-75		2075-76		2076-77		2077-78		2078-79		2079-80		2080-81		2081-82		2082-83		2083-84		2084-85		2085-86		2086-87		2087-88		2088-89		2089-90		2090-91		2091-92		2092-93		2093-94		2094-95		2095-96		2096-97		2097-98		2098-99		2099-00		2100-01		2101-02		2102-03		2103-04		2104-05		2105-06		2106-07		2107-08		2108-09		2109-10		2110-11		2111-12		2112-13		2113-14		2114-15		2115-16		2116-17		2117-18		2118-19		2119-20		2120-21		2121-22		2122-23		2123-24		2124-25		2125-26		2126-27		2127-28		2128-29		2129-30		2130-31		2131-32		2132-33		2133-34		2134-35		2135-36		2136-37		2137-38		2138-39		2139-40		2140-41		2141-42		2142-43		2143-44		2144-45		2145-46		2146-47		2147-48		2148-49		2149-50		2150-51		2151-52		2152-53		2153-54		2154-55		2155-56		2156-57		2157-58		2158-59		2159-60		2160-61		2161-62		2162-63		2163-64		2164-65		2165-66		2166-67		2167-68		2168-69		2169-70		2170-71		2171-72		2172-73		2173-74		2174-75		2175-76		2176-77		2177-78		2178-79		2179-80		2180-81		2181-82		2182-83		2183-84		2184-85		2185-86		2186-87		2187-88		2188-89		2189-90		2190-91		2191-92		2192-93		2193-94		2194-95		2195-96		2196-97		2197-98		2198-99		2199-00		2200-01		2201-02		2202-03		2203-04		2204-05		2205-06		2206-07		2207-08		2208-09		2209-10		2210-11		2211-12		2212-13		2213-14		2214-15		2215-16		2216-17		2217-18		2218-19		2219-20		2220-21		2221-22		2222-23		2223-24		2224-25		2225-26		2226-27		2227-28		2228-29		2229-30		2230-31		2231-32		2232-33		2233-34		2234-35		2235-36		2236-37		2237-38		2238-39		2239-40		2240-41		2241-42		2242-43		2243-44		2244-45		2245-46		2246-47		2247-48		2248-49		2249-50		2250-51		2251-52		2252-53		2253-54		2254-55		2255-56		2256-57		2257-58		2258-59		2259-60		2260-61		2261-62		2262-63		2263-64		2264-65		2265-66		2266-67		2267-68		2268-69		2269-70		2270-71		2271-72		2272-73		2273-74		2274-75		2275-76		2276-77		2277-78		2278-79		2279-80		2280-81		2281-82		2282-83		2283-84		2284-85		2285-86		2286-87		2287-88		2288-89		2289-90		2290-91		2291-92		2292-93		2293-94		2294-95		2295-96		2296-97		2297-98		2298-99		2299-00		2300-01		2301-02		2302-03		2303-04		2304-05		2305-06		2306-07		2307-08		2308-09		2309-10		2310-11		2311-12		2312-13		2313-14		2314-15		2315-16		2316-17		2317-18		2318-19		2319-20		2320-21		2321-22		2322-23		2323-24		2324-25		2325-26		2326-27		2327-28		2328-29		2329-30		2330-31		2331-32		2332-33		2333-34		2334-35		2335-36		2336-37		2337-38		2338-39		2339-40		2340-41		2341-42		2342-43		2343-44		2344-45		2345-46		2346-47		2347-48		2348-49		2349-50		2350-51		2351-52		2352-53		2353-54		2354-55		2355-56		2356-57		2357-58		2358-59		2359-60		2360-61		2361-62		2362-63		2363-64		2364-65		2365-66		2366-67		2367-68		2368-69		2369-70		2370-71		2371-72		2372-73		2373-74		2374-75		2375-76		2376-77		2377-78		2378-79		2379-80		2380-81	
---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE

ANEXA 1a

Ajustare pentru tipul tranzactiei	
Ajustarea pentru marja de negociere este de 10%	-10%
Din discutiile cu agentii imobiliari, din diferentele dintre preturile cerute pe internet si pretul efectiv la care s-a incheiat tranzactia si din informatiile primite direct de la Clientul care a negociat tranzactia-subiect, a rezultat marja de negociere aplicata	
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis	
Se transmit drepturi de proprietate ale unui teren primit in folosinta in 1982, fara obligatii financiare, practic un teren "fara acte" , pe care beneficiarul a construit o locuinta. Terenul nu are valoare de piata, avand un singur Cumparator posibil: proprietarul constructiei. Conform documentelor consultate in Primaria Lumina, astfel de terenuri, inregistrate pe numele utilizatorului de peste 40 de ani, adica "fara acte" de proprietate sau contracte de concesiune se vand utilizatorilor la cca 20% din pretul de piata. In fapt se estimeaza o valoare echitabila cf. Standardele de	-80%
Ajustare pentru conditii financiare	
Normale, nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru conditii de vanzare	
Se presupune o vanzare nepartinitoare cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare	
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa vanzare. Nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru conditii de piata	
Normale, nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru localizare	
Terenul Subiect este amplasat central, <i>similar</i> cu A B este intr-o zona mai apreciata, este <i>superioara</i> C este periferica; este <i>inferioara</i>	
Ajustare pentru suprafata terenului	
C are peste 1500 mp, caz in care preturile unitare de regula sunt <i>inferioare</i>	
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat	
Subiectul este teren ocupat cu constructie, Toate Comparabilele libere; se ajusteaza cu 25% cf recomandarilor din Studiul de piata UNNP 2023)	-25%
Ajustare pentru acces	
C se acceseaza din strada pietruita; sunt <i>inferioare</i>	
Ajustare pentru deschidere	
A si C au o deschidere dubla fata de Subiect; sunt <i>superioare</i> B se acceseaza prin alei de acces de 6m; este <i>inferioara</i>	
Ajustare pentru utilitati	
Toate Comparabilele sunt <i>similare</i>	



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

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

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

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

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

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

În perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienți ai principalelor bănci: BCR, BRD, Banca Transilvania, ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - Romena, Mindbank, Unicredit, Garanti Bank, Millennium Bank, CEC Bank, Banca Românească, s.a. în calitate de colaborator extern, iar în perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, în calitate de angajat. În prezent colaborează cu unele Primării, Agenții Notariale și IFN-uri.

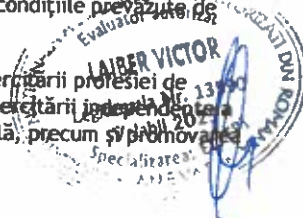
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea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

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

În calitate de evaluator autorizat a efectuat în ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, rezidențiale, mixte sau nerezidențiale - spații comerciale, spații de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri și studii de fezabilitate pentru firme din Constanta, dar și din Bacău, Tulcea, Galați, Brașov, Argeș. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri și restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Dorna, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gamberinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter și pensiuni în Costinești) dar și la firme de producție (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanta, GEPETO Lumina), de comerț (Navodari S.A., Metachim S.A., Libri Maris S.A., Laurette SRL, Ovidius Remit S.A., Ovidius S.A., Sammarina Trading, Consal, C & D, Andromeda, Cardinal Motors, Laurette), din construcții (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (Cuget Liber, Poligraf).

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

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



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail. The text also mentions the need for transparency and accountability in all financial dealings.

2. The second part of the document outlines the various methods used to collect and analyze data. It describes the process of gathering information from different sources and how this data is then processed and analyzed to identify trends and patterns. The text also discusses the importance of using reliable and valid data sources to ensure the accuracy of the results.

3. The third part of the document focuses on the results of the analysis and the conclusions drawn from the data. It presents the findings of the study and discusses the implications of these results for the financial system. The text also mentions the need for further research and the importance of continuing to monitor and evaluate the system over time.

4. The fourth part of the document discusses the challenges faced in the process of data collection and analysis. It identifies the various obstacles that can arise, such as incomplete data, inconsistent reporting, and the need for standardized procedures. The text also mentions the importance of addressing these challenges to ensure the reliability of the data and the validity of the results.

5. The fifth part of the document provides a summary of the key findings and conclusions. It reiterates the importance of accurate record-keeping and the need for transparency and accountability. The text also mentions the need for further research and the importance of continuing to monitor and evaluate the system over time.

6. The sixth part of the document discusses the implications of the findings for the financial system. It highlights the need for improved record-keeping and the importance of ensuring that all transactions are properly documented. The text also mentions the need for greater transparency and accountability in all financial dealings.

7. The seventh part of the document provides a conclusion and a final summary of the key findings. It reiterates the importance of accurate record-keeping and the need for transparency and accountability. The text also mentions the need for further research and the importance of continuing to monitor and evaluate the system over time.

8. The eighth part of the document discusses the future of the financial system and the need for continued research and innovation. It mentions the importance of staying up-to-date with the latest developments in the field and the need for a proactive approach to addressing the challenges that lie ahead.

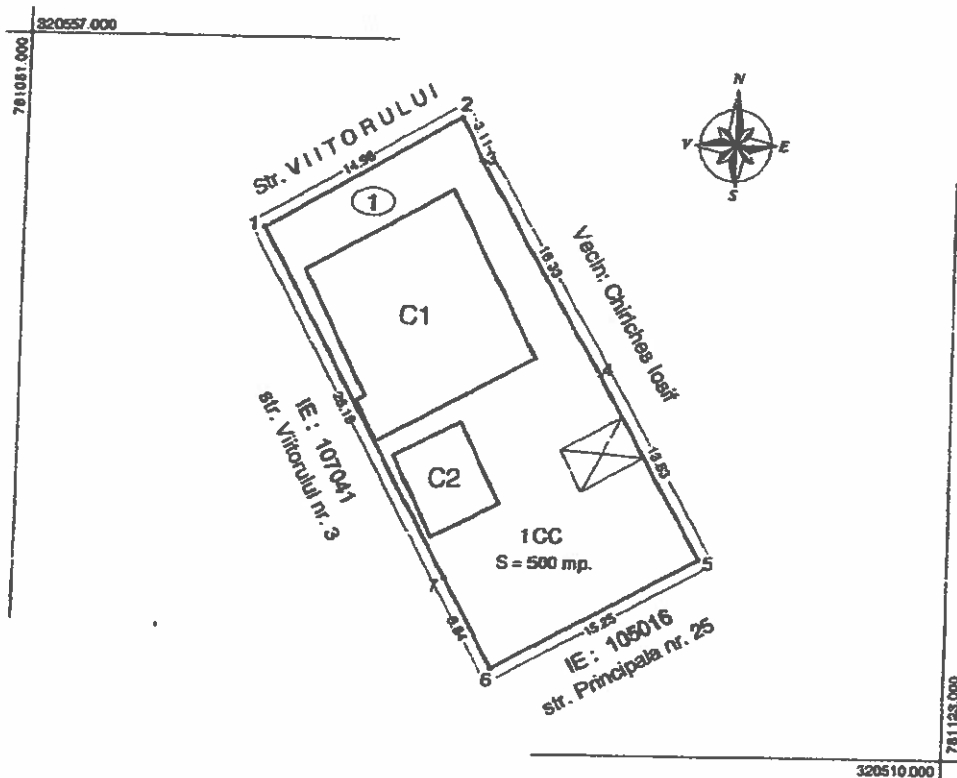
9. The ninth part of the document provides a final summary of the key findings and conclusions. It reiterates the importance of accurate record-keeping and the need for transparency and accountability. The text also mentions the need for further research and the importance of continuing to monitor and evaluate the system over time.

10. The tenth part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail. The text also mentions the need for transparency and accountability in all financial dealings.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500	Str. Viitorului nr. 1, Sat Oituz, Com. Lumina
Nr. Carte Funciara	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)	
	LUMINA	

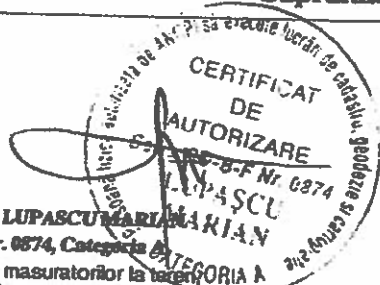


A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	500	- imobil imprejmuit cu gard din placi prefabricate: 1-2 si 3-4-5;
Total		500	- imobil delimitat de constructia vecina: 2-3; - imobil imprejmuit cu gard din plasa: 5-6. - imobil imprejmuit cu gard din lemn: 6-7. - imobil imprejmuit cu gard metalic: 7-1.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	141	- C1: Locuinta Parter, edificata in anul _____, suprafata construita destasurata = 141 mp., nu detine C.P.energetica.
C2	CA	30	- C2: Anexa - Magazie, suprafata construita destasurata = 30 mp;
Total		171	
Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp			
Suprafata din act = --- mp			



Executant: PFA LUPASCU MARIAN

Seria RO-B-F Nr. 0674, Categoria A

Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespunzanta acestora cu realitatea din teren



Confirm introducerea imobilului in baza de date cadastrale si
atribuirea numarului cadastral



ANEXA D

JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI M. LOGOLNICEANU
BIRoul EXECUTIV

DECIZIA nr. 31

Biroul executiv al Consiliului popular al comunei M. Logolniceanu întrunit în ședință din 11 iunie 1982

Având în vedere cererea înregistrată la nr. 460 din 25 martie 1982 domiciliat în comună M. Logolniceanu, jud. Constanța, satul Oituz, solicită atribuirea unui teren în folosință pentru construirea unei locuințe proprietate personală și declararea acestuia că nu mai are altă proprietate;

Văzând actele anexate de petitioner din cuprinsul cărora se constată că acesta se încadrează în prevederile art. 4 alin. 2 și Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcțiilor de locuințe și vânzarea din fondul proprietate de stat către populație republicată;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. 2 și 46 alin. 3 din Legea nr. 4/1973, ale anexei nr. 4 la HCM 880/1973, ale Legii nr. 58 din 1974 cit și ale art. 60 din Legea nr. 57/1967 de funcționare și organizare a consiliilor populare republicată;

DECIDE:

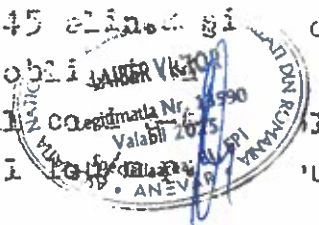
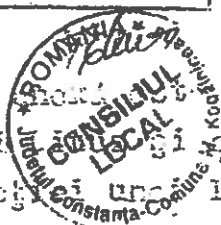
Art. 1.-Se atribuie tov. CUNA DUMITRU domiciliat în comună M. Logolniceanu, satul Oituz, terenul proprietate de stat în suprafață de 250 m.p. (Gouăscutocincizaci) m.p. formând lotul nr. 4 din parcelă cu următoarele vecinătăți:

- la est: Chirichioș Iosif
- la nord drum comunal
- la vest: Ștef. Anton
- la sud: Dăscăleț Mihai

CONFORM CU ORIGINALUL
Data: / /

Terenul, conform planșei de situație înscrisă în actul de atribuire în domeniul public al statului, este situat în domeniul public al statului în localitatea Oituz și se atribuie beneficiarului în folosință, în vederea construcției unei locuințe proprietate personală, numai pe durata existenței construcției respective.

Art. 2.-În conformitate cu prevederile art. 45 alin. 2 și 51 din Legea nr. 4/1973 republicată, beneficiarul este obligat să construiască locuințe proprietate personală pe terenul atribuit prin art. 1 și să plătească o taxă anuală de 1%





CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

52
Aprobată prin Decizia nr. ---
din --- a Comitetului
executiv al Consiliului popular
al județului Constanța.



Autorizația nr. 460 din 21 iul.

pentru executarea lucrărilor de construcții și instalații a clădirilor de locuit ce se execută
de către cetățeni

Autorizarea executării construcțiilor în Republica Socialistă România se supune pre-
vederilor Legii sistematizării teritoriului și a localităților urbane și rurale, precum și tutu-
ror actelor normative privind proiectarea și executarea lucrărilor de construcții și instalații.

Ca urmare cererii adresată de cetățeanul CUNA DUMITRU nr. ---
cu domiciliul în localitatea M. Kogălniceanu satul Oituz nr. ---
județul Constanța (sectorul) --- înregistrată la nr. 460 din 25 martie 1982
la G.P.C.M. Kogălniceanu se autorizează executarea lucrărilor de construcții și
instalații pe terenul situat în localitatea OITUZ str. --- nr. ---

a) — Lucrările ce se autorizează cuprind Locuință parter tip 9-p cu 3 camere și
dependințe conform proiectului IPJ Constanța nr. 66/1982 și adaptat
la teren prin proiectul nr. 511/1982, plus anexe gospodărești, conform
planului de amplasament în conformitate cu documentația de execuție aprobată și cu
avizele și aprobările legale, care fac parte integrantă din autorizația de față. Documentația
este vizată spre neschimbare.

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile de aliniere și amplasare stabilite
prin planul de amplasare anexat (anexa nr. 1); condițiile de arhitectură, structura con-
structivă cuprinse în proiectul nr. 511/1982 (anexa nr. 1); condițiile de finisaj exte-
rior (materiale și culori) stabilite prin planșele nr. 1-3 (anexa nr. 1).

Terenul este în proprietatea sau în folosința cetățeanului CUNA DUMITRU,
dovedită cu actul nr. 31 din 21 iunie 1982 eliberat de G.P.C.M. Kogălniceanu
și nu se află în producția agricolă potrivit actului --- nr. ---
din ---

Proiectul este întocmit de CPJ Constanța SAS
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este, conform
devizului (evaluării), de lei 90.380

Prezenta autorizație este valabilă timp de 24 luni de la data eliberării ei, perioadă în
care construcția trebuie realizată.



CONFORM CU ORIGINALUL





ANEXA E

Vand teren in Sat Otuz, Comuna Lumina, Judetul Constanta
Terenul este incadrat de proprietati agricole

Vand teren in Sat Otuz, Comuna Lumina, Judetul Constanta

Terenul este incadrat de proprietati agricole

Deschidere strada 3m, adancime 40m, aproape dreptunghiular, suprafata din cadastru facut in 2021 - 1191mp.

Apa curanta cu contact RAJA pe proprietate. Canalizarea libera pe strada, canalul de vizitare fiind in fata proprietatii, cobor

Enel in fata proprietatii

In coltul nordic al proprietatii este facut un foraj de 30 m adancime si putul de apa alerant (densipet) - util pentru stropirea gradinii.

Terenul este liber de sarcini, nu exista nicio constructie edificata pe el si este imprejuit cu stalpi din beton prefabricat si gard metalic.

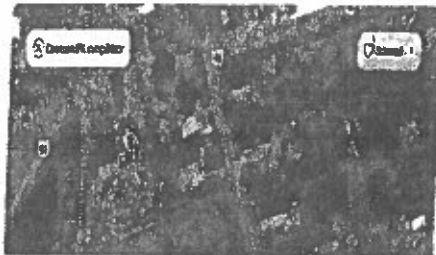
Drum asfaltat pana la 50 m de proprietate. Ultimii 50 m drum pietruit, prospect realizat ce urmeaza a intra in viitorul apropiat in cisterna mai mult.

Vand teren intravilan

Our-lic-terti

3,81 mp 41.500 €

Sale 7 a 132 terenul este liber



Mapa
Coordonata
punct
0744 586 341
Apelator
Bucuresti

Specificatii

ID Anunt: 210203007

Suprafata teren: 1791 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 31 m

Actualizat in 13 03 2024

Vand teren Otuz, Constanta. Proprietati de vanzare in Otuz.

Anunturi/274-mp-teren-vanzare-otuz-constant-2521781

Teren intravilan Otuz, jud. Constanta

Serviciu o problema

Detalii

Credite ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Salveaza

Preț / m²:

68,81 €

Suprafata utila

274 m²

18.307 €

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Agricole

Contacteaza vanzator
LaJumate.ro

Descriere

Postat pe 20 03 2024

Actualizat

Imobilul se vinde in licitatie publica Teren intravilan, avand categoria de folosinta arabil, in suprafata de 274 mp, impreuna cu cota de 26 din teren cu destinatie drum de acces in suprafata de 151 mp, accesul realizandu-se din str. Credintei, drum de pamant, neasfaltat si pietruit. Terenul are o forma neregulata si este plan. Lotul nu este imprejuit si are deschidere la drumul de acces de 6.11 m. Lotul beneficiaza de utilitati publice in zona de urmatoare: apa si curent electric. Terenul este amplasat in zona centrala, mediana a localitatii Otuz, intr-o zona rezidentiala, caracterizata prin prezenta unor proprietati de tip casa / vila, si terenuri libere de constructii. Imobilul este situat in Str. Credintei, lot 3, Otuz, jud. Constanta. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Vand teren intravilan in satul Otuz-comuna Lumina, la 22 km de orasul Constanta. Suprafata este de 1709 mp, 29.5 m

deschidere, utilitati apa, curent, la strada

Specificatii

ID Anunt: XV0103007

Suprafata teren: 1709 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front strada: 29.5 m

TEREN COMUNA LUMINA-SAT OTUZ

54 mp 25.600 €



1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring the integrity of the financial system and for providing a clear audit trail. The text also mentions that records should be kept for a minimum of seven years, unless otherwise specified by the relevant authorities.

2. The second part of the document outlines the procedures for handling discrepancies and errors. It states that any discrepancies identified during the course of an audit should be reported immediately to the appropriate authorities. The document also provides guidance on how to investigate and resolve such issues, ensuring that the underlying causes are identified and corrected to prevent future occurrences.

3. The third part of the document discusses the role of internal controls in preventing fraud and ensuring the reliability of financial statements. It highlights the importance of having a robust system of internal controls in place, which should be regularly reviewed and updated to reflect changes in the business environment. The text also mentions that internal controls should be designed to minimize the risk of errors and to ensure that all transactions are properly authorized and recorded.

4. The fourth part of the document discusses the importance of transparency and accountability in financial reporting. It states that all financial statements should be prepared in accordance with the relevant accounting standards and should be audited by an independent auditor. The document also emphasizes the need for clear communication between management and the board of directors regarding the company's financial performance and the results of the audit.

5. The fifth part of the document discusses the role of the auditor in providing an independent opinion on the financial statements. It states that the auditor should conduct a thorough examination of the company's financial records and should provide a clear and concise opinion on the reliability of the financial statements. The document also mentions that the auditor should maintain a high level of independence and objectivity throughout the audit process.

6. The sixth part of the document discusses the importance of ongoing monitoring and improvement of the financial reporting system. It states that the company should regularly review its financial reporting processes and procedures to ensure that they remain effective and efficient. The document also mentions that the company should seek feedback from external stakeholders, such as investors and regulators, to identify areas for improvement and to ensure that the financial reporting system remains up-to-date and relevant.

7. The seventh part of the document discusses the importance of training and education for financial reporting staff. It states that all staff involved in the financial reporting process should receive appropriate training and education to ensure that they are equipped with the necessary skills and knowledge to perform their duties effectively. The document also mentions that the company should provide ongoing training and education opportunities for its staff to keep them up-to-date with the latest developments in financial reporting.

8. The eighth part of the document discusses the importance of documentation and record-keeping in financial reporting. It states that all financial reporting processes and procedures should be clearly documented and that all transactions should be properly recorded and supported by appropriate documentation. The document also mentions that the company should maintain a secure and accessible system for storing and retrieving financial records.

9. The ninth part of the document discusses the importance of communication and collaboration between different departments in the financial reporting process. It states that the finance department should work closely with other departments, such as operations and sales, to ensure that all financial data is accurately recorded and reported. The document also mentions that the company should establish clear lines of communication and responsibility for financial reporting across all departments.

10. The tenth part of the document discusses the importance of regular communication and reporting to the board of directors. It states that the finance department should provide regular updates to the board on the company's financial performance and the results of the audit. The document also mentions that the board should have a clear understanding of the company's financial position and should be able to make informed decisions based on the information provided.

ANEXA F







WING



2000