



PROIECT DE HOTARARE nr. 22215/19.09.2025

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat
in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Stefan cel Mare , nr.79 ,
com. Lumina, Jud. Constanta**

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinara din data de 26.09.2025

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, 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 vanzarea prin negociere directa a unui teren intravilan din localitatea Lumina in suprafata de 300 mp, nr. cadastral 105281, situat pe str. Stefan cel Mare , nr. 79 , judetul Constanta catre, Tudorovici Laurentiu Cristian , casatorit legal cu Tudorovici Alina – Daniela , proprietarii constructiei , care detin terenul in concesiune conform contractuluinr.6566/17.06.2013

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare nr.4313/15.08.2025(al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr. 159/26.08.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Tudorovici Laurentiu Cristian ,este de 30377lei , la care se adauga TVA.

Modalitatile de achitare ale terenului sunt urmatoarele, conform hotararii comisiei de negociere:

- achitare integrala.
- Rate. In acest caz urmeaza ca, cel care cumpara sa achite un avans de cel putin 25 % din pretul stabilit in urma negocierii si rate lunare egale, esalonate pe o perioada de pana la 3 ani cu o dobanda anuala de 10%

In cazul neachitarii consecutive a 3(trei) rate lunare, stabilite in conformitate cu prevederile mai sus mentionate, contractul de vanzare – cumparare isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 4 In conformitate cu prevederile legii, in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii teritorial administrative, pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Art. 5 Spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului.



Art.6 Documentele care stau la baza vanzarii sunt:

cererea petentului privind vanzarea
documente de identificare ale bunului imobil
documente de identitate ale solicitantului
certificat fiscal
adeverinta Registrul Agricol
situatia juridica a terenului
raport de evaluare privind vanzarea (care urmeaza a fi insusit de Consiliul Local)
proces-verbal de receptie a lucrarii
schite
cadastru
intabularea dreptului de proprietate
alte acte sau documente

Dosarul va avea un numar de identificare, va fi inregistrat, stampilat si avizat de Primarul Comunei Lumina

Comisia de vanzari , urmeaza a verifica si analiza documentatia aferenta apoi urmand a stabili procedura de vanzare.

Pretul vanzarii va fi stabilit pornind de la raportul de evaluare si in functie de valoarea de inventar a acestuia si raportat la valoarea de piata din momentul vanzarii a terenului.

Dupa vanzarea terenului dosarul privind vanzarea urmeaza a fi numerotat, stampilat si sigilat. Acesta urmeaza a fi pastrat de catre compartimentul abilitat, in conditiile legii privind pastrarea arhivelor.

Art. 7 Se solicita cumparatorului, Tudorovici Laurentiu Cristian constituirea de garantii pentru asigurarea platii ratelor prin constituirea unei ipotece pe terenul care face obiectul vanzarii, sau garantia personala a unui fidesjutor, persoana fizica sau juridica, constand intr-o obligatie unilaterala si neconditionata de plata a obligatiilor materiale, daca acestea nu au fost indeplinite partial sau integral, de catre debitor sau orice alte garantii materiale sau imobiliare in valoarea bunului imobil.

Art. 8 Se aproba modificarea inventarului domeniului privat al Comunei Lumina, avand in vedere prevederile art. 1 din prezenta hotarare.

Art. 9 Se deleaga Viceprimarul cu atributii de primar al Comunei Lumina, Ionescu Alexandru in vederea reprezentarii Comunei Lumina pentru perfectarea actelor de vanzare-cumparare si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Art. 10 Incepand cu data prezentei hotarari, orice alta hotarare privind acelasi obiect isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 11 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Initiator
Viceprimar cu atributii de primar
Ionescu Alexandru

Avizat pentru legalitate/Contrasemneaza
Secretar General U.A.T. Lumina
Bratianu Viorel Florin



Nr.22219/19.09.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzarea prin negociere directă a unui imobil – teren în suprafața de 300 mp aflat în proprietatea privată comunei Lumina, str. Stefan cel Mare, nr 79 . jud. Constanta

Având în vedere cererea doamnei Tudorovici Laurentiu Cristian , nr.11219 /13.05. 2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 300 mp situat în str.Stefan cel Mare , nr.79 , comuna Lumina, jud. Constanta, detinut în concesiune conform Contractului nr. 6566/17.06.2013

Necesitatea și oportunitatea vânzării:

Este necesar punerea în legalitate a petentei printr-o altă formă prevăzută de lege. În acest sens a fost inventariat terenul în domeniul privat al comunei Lumina, existând astfel posibilitatea vânzării acestuia cu acordarea dreptului de preemțiune proprietarilor casei.

Pe de altă parte, în ceea ce privește oportunitatea vânzării acestui teren, acesta este justificată de nevoia permanentă de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finanțare pentru investiții de asfaltare, extinderi iluminat, rețele de alimentare cu apă și canalizare, iluminat public, renovări, reabilitări, reparații clădiri institutii publice etc. întrucât este o comună în continuă dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea utilitatilor. În acest sens redăm mai jos textele de lege potrivit cărora este în interesul comunității locale aducerea de venituri din vânzarea bunurilor imobile din proprietatea privată a comunei, având în vedere faptul că acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local și sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale

,
Art. 2

51.secțiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepția bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile și cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel național, regional, județean, zonal sau local, după caz. Veniturile și cheltuielile secțiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) și (5); (4) Veniturile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

a) vârsăminte din secțiunea de funcționare; b) sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe și sume aferente depozitelor speciale pentru construcția de locuințe.

locuințe;

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 plăților efectuate și prefinanțări.

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



următoarele:

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

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

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

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

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

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

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

Luind în considerare cererea petentului dar și necesitatea și oportunitatea avanzării terenului în suprafața de 300 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



Nr. 22217/19.09.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Stefan cel Mare, nr.79 , Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui teren din proprietatea privata a comunei Lumina in suprafata de 300 mp. situat in str.Stefan cel Mare nr 79 , comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str. Stefan cel Mare , nr.79 , comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune de Tudorovici Laurentiu Cristian conform contractului nr. 6566/17.06.2013

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

Lavinia Nedelcu

catre Consiliul Local.
Lumina.

Subsemnatul TUTOROVICI
LAURENTIU CRISTIAN. vă rog. să
aprobati cererea pentru cumpărarea
terenului în suprafață de 300 m²
situat în Comuna Lumina Strada.
Ștefan cel Mare. Nr. 49. Lot 23.
pe care îl dețin în concesiune.
Conform Contractului nr. 6566 din 17.06.2011.

DATA.

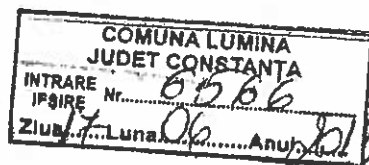
12.05.2025

TELEFON. 0034.631046965.

0034 / 632 115 349

SEMNAȚURA

(Signature)



CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

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

și

TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN, cu domiciliul in jud. Constanta, com. Lumina, str. Decebal, nr. 91, avand CI seria KT, nr.962661, CNP 1801027134198, în calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în transmiterea de către concedent și preluarea în folosinta de către concesionar a dreptului și obligației de exploatare a terenului in suprafata de 300 mp situat in Com. Lumina, Str.Stefan cel Mare, lot 23, cu destinatia- constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

Concesionarul TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 6164/05.06.2013, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

Art. 4

Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art. 5

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

3. DURATA

Art. 6

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

Art. 7

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

4. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 8

Prețul concesiunii este redevența valorică lunară de 63 lei/ luna/ toată suprafața de teren, care va fi indexată anual cu rata inflației.

Art. 9

Plata se face fie prin Ordin de Plata în Contul proprietarului fie la Casieria Primăriei Comunei Lumina, lunar. Neachitarea la termenul menționat atrage după sine penalizări în conformitate cu prev. Codului Fiscal.

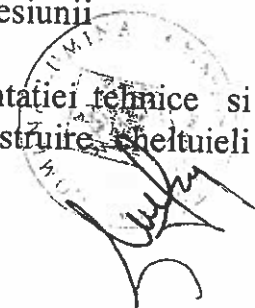
Neplata sau nepredarea redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, timp de 3 luni consecutiv, conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10

Concesionarul se obligă:

- a) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă a obiectului concesiunii
- b) să pună la dispoziția organelor de control economico - financiar, toate evidențele și informațiile solicitate cu privire la obiectul concesiunii;
- c) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- d) să restituie, la expirarea termenului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate;
- e) să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop;
- f) în termen de 12 luni de la data încheierii contractului să obțină autorizația de construire și să realizeze investiția cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- g) să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii
- h) să plătească redevența
- i) să suporte toate cheltuielile pentru elaborarea documentației tehnice și obținerea avizelor necesare eliberării autorizației de construire, cheltuieli



pentru obtinerea avizelor necesare desfasurarii activitatilor ce urmeaza sa le presteze, cat si cheltuielile privind intocmirea raportului de evaluare

j) Sa achite taxele si impozitele ce reprezinta obligatii bugetare ,contravaloarea consumului de apa, a anergiei electrice , a colectarii reziduurilor menajere

k)sa exploateze bunul concesionat protejand elementele de mediu

Art. 11

Concedentul se obligă:

a) să predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini, să asigure libera și liniștită exercitare a posesiei pe toată durata concesionarii dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatorii imputabile lui.

b) să pună la dispoziția **concesionarului**, la data începerii concesiunii, inventarul complet liber de orice sarcini și să răscumpere plusurile valorice ce apar la expirarea datei concesiunii conform celor inserate în caietul de sarcini.

Art. 12

Părțile convin ca răscumpărarea concesiunii să aibă loc numai în condițiile stabilite în caietul de sarcini.

6. DREPTURI

Art. 13

Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului, cu notificarea prealabilă a **concesionarului**, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

Art. 14

Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către **concesionar**.

A circular official stamp, likely from a government or municipal authority, with a handwritten signature in black ink written across it.

Art. 15

Concesionarul are dreptul, în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7. BUNURI UTILIZATE

Art. 16

Bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii aparțin domeniului privat al comunei Lumina

8. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

Art. 17

Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 18

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații îndreptățesc **concedentul** la perceperea unor penalități de 0, 10 % din suma datorată, calculată pe zi întârziere, sau dacă consideră necesar, va proceda la retragerea concesiunii cu consecințele prevăzute în caietul de sarcini.

Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin caietul de sarcini și alte înscrisuri **concedentul** datorează penalități de 0, 10 % pe zi întârziere, cu daune în completare, **concesionarul** putând cere de asemenea rezilierea prezentului contract.

În cazul în care concesionarul nu îndeplinește obiectivul contractului în termen de 12 luni, contractul se reziliază de drept.

10. FORȚA MAJORĂ

Art. 19

Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizare asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie sau alt organism abilitat de legea statului care o invocă.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6(șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

11. LITIGII

Art. 20

Litigiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi soluționate pe cale amiabilă.

Art. 21

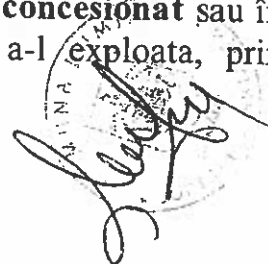
Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanțelor de judecată de pe raza Municipiului Constanta

12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 22

Încetarea prezentului contract are loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către **concedent**, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina **concedentului**;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către **concedent**, cu plata unei despăgubiri în sarcina **concesionarului**;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către **concedent**, prin rezilierea unilaterală de către **concesionar**, cu plata unei despăgubiri în sarcina **concedentului**;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului **concesionat** sau în cazul imposibilității obiective a **concesionarului** de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.



f) In cazul in care concesionarul nu indeplineste obiectivul contractului in termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

13. ALTE CLAUZE

Art. 23

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

Art. 24

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

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

b) caietul de sarcini - anexa 2;

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

d) HCL nr.66/27.03.2012 anexa 4.

Încheiat astăzi 17.06.2013 în 3 exemplare originale

CONCEDENT

CONCESIONAR

CONSILIUL LOCAL LUMINA

PRIMAR

CHIRU DUMETRU

**TUDOROVICI
LAURENTIU CRISTIAN**

Avizat

**Secretar Comuna
Bratianu Florin Viorel**

**Intocmit,
Martinescu Lavinia**



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



NR 6575 /_17.06.2013_

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

Incheiat astazi 17.06.2013_,intre Consiliul Local al Comunei Lumina reprezentata prin **Chiru Dumitru -primar** , avand calitatea de **concedent** pe de o parte si **Tudorovici Laurentiu Cristian** ,cu domiciliul in jud. Constanta ,loc.Lumina str.Decebal, nr.91 in calitate de **concesionar**, am procedat la predarea - primirea terenului in suprafata de 300,00 mp , **situat in intravilanul comunei Lumina ,str. Stefan Cel Mare, lot 23**,cu destinatia constructie locuinta, avand urmatoarele vecinatati:

La N - LOT 22

La S - LOT 24

La E - str.Stefan Cel Mare

La V - Lot 11

Terenul a fost preluat ca urmare a Contractului de concesiune **nr.6566/17.06.2013**
Terenul , se preda eliberat de sarcini , pentru a fi folosit in scopul pentru care a fost concesionat ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA ,

PRIMAR

CHIRU DUMITRU



SECRETAR,

BRATIANU VIOREL FLORIN

Bratianu

Compartiment urbanism,

Ing. LECA ANGELA

Lea

CONCESIONAR,

Tudorovici

ROUMANIE ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CNP 1801027134198

Nume/Nom/Last name TUDOROVICI

Prenume/Prenom/First name LAURENTIU-CRISTIAN

Cetățenie/Nationalitate/Nationality Română / ROU

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

Domiciliu/Adresse/Address Jud. CT Sat. Lumina (Com. Lumina) Str. Decebal nr. 93B

Emisă de/Delivree par/Issued by SPCLEP Ovidiu

Validitate/Validite/Validity 21.07.21-27.10.2031

263 CT

IDROUTUDOROVICI<<LAURENTIU<CRISTIAN<
KZ736361<9ROU8010270M311027811341989

ROUMANIE ROMANIA

CARTE D'IDENTITE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CNP 2880213360682

Nume/Nom/Last name TUDOROVICI

Prenume/Prenom/First name ALINA-DANIELA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth Jud. TL Orș. Măcin

Domiciliu/Adresse/Address Jud. CT Sat. Lumina (Com. Lumina) Str. Decebal nr. 91

Emisă de/Delivree par/Issued by SPCLEP Ovidiu

Validitate/Validite/Validity 07.09.17-13.02.2027

263 CT

IDROUTUDOROVICI<<ALINA<DANIELA<<<<<<<
KZ457210<4ROU8802130F270213523606825



Dosarul nr. 73691/09-09-2013

INCHEIERE Nr. 73691

REGISTRATOR Abagiu Tanya

ASISTENT REGISTRATOR Raceala Ana-Maria

Asupra cererii introduse de PFA LUPASCU MARIAN privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 7347/09-07-2013 emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. CT140568/09-09-2013 in suma de 120 RON;
pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 105281, inscris in cartea funciara 105281 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COMUNA LUMINA**, sub B.1 din cartea funciara 105281 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A1 in favoarea : **TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN**, sub C.1 din cartea funciara 105281 UAT-Lumina;

Prezenta se va comunica partilor:

Comuna Lumina,
Pfa Lupascu Marian,
Laurentiu Cristian Tudorovici.

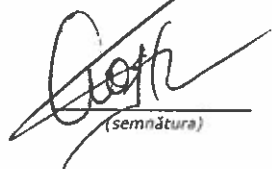
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
02-10-2013

Data eliberării,

11 OCT 2013

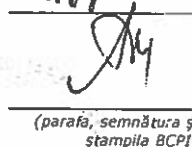
Registrator
Abagiu Tanya


(semnătura)

Asistent-registrator,
Raceala Ana-Maria


(semnătura)

MATEI MIRRELA
REFERENT


(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	73691
Ziua	09
Luna	09
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Lumina, Strada Stefan cel Mare, nr. 79 (LOT 23)

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105281	Din acte: 300; Masurata: 300	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
73691 / 09.09.2013			
	Act administrativ nr. 7347, din 09.07.2013, emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
1	COMUNA LUMINA, CIF: 4671807		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
73691 / 09.09.2013			
	Act administrativ nr. 7347, din 09.07.2013, emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1	
1	TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN		

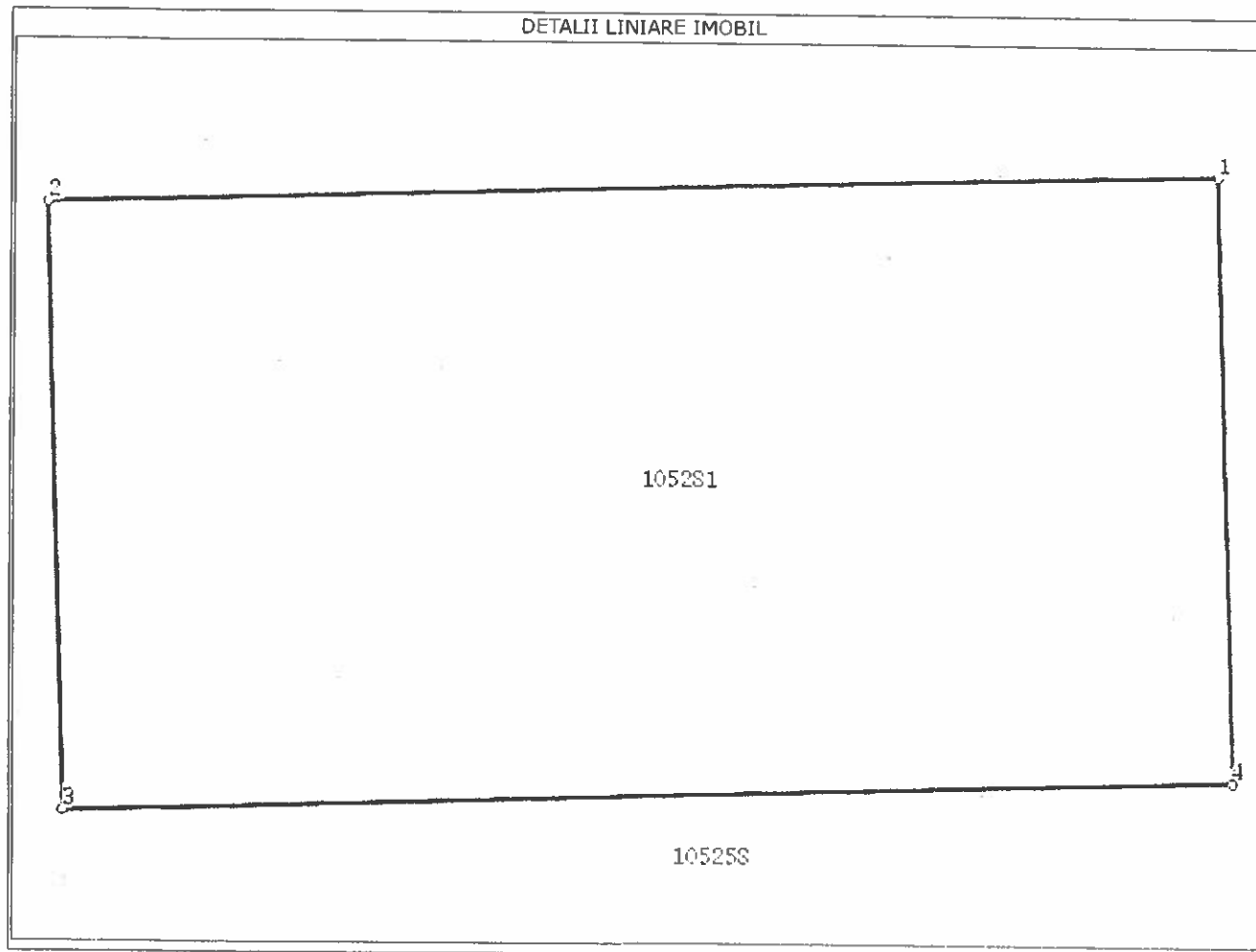
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Lumina, Strada Stefan cel Mare, nr. 79 (LOT 23)

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
105281	300	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata: 300	-	-	-	IMOBIL NEIMPREJMUIT, MARCAT IN TEREN PRIN TARUSI DIN LEMN

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	24,0
2	3	12,5
3	4	24,0
4	1	12,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funcara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

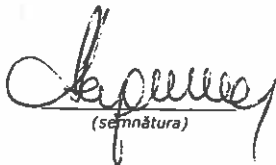
S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. CT140568/09-09-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

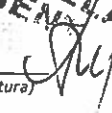
Data soluționării,
02/10/2013

Asistent-registrator,
ANA-MARIA RACEALA

Data eliberării,
__/__/__

11. OCT. 2013


(semnătura)

MATEI MIRELA
REFERENT

(parafa  i semnătura)

T.P.
POSTA ROMANA
Nr. 103/C/109/2009
Valabilitate -
cf. contract

Stampila cu data prezentarii

COMUNICARE

Catre **Pfa Lupascu Marian,**

str nr....., bl....., sc et....., ap.....,
localitatea judetul

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul
Oficiul postal

Stampila cu
data sosirii

Aprobat de C.N. "Posta Romana" S.A. cu nr. 10.3/DO/3413-16.06.1999

Stampila cu data prezentarii

DOVADA

Catre,
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta,
LOC: CONSTANTA, BVD FERDINAND NR. 53 COD POSTAL: 900693 TEL: 0241/488625, 0241/488626,

Recomandata
Nr

Localitatea
Judet (Sector)
Codul
Oficiul postal

Stampila cu
data inapoierii

Stampila cu
data sosirii



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Dosarul nr. 73691/09-09-2013

INCHEIERE Nr. 73691

REGISTRATOR Abagiu Tanya

ASISTENT REGISTRATOR Raceala Ana-Maria

Asupra cererii introduse de PFA LUPASCU MARIAN privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 7347/09-07-2013 emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. CT140568/09-09-2013 in suma de 120 RON;
pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 105281, inscris in cartea funciara 105281 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COMUNA LUMINA**, sub B.1 din cartea funciara 105281 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A1 in favoarea : **TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN**, sub C.1 din cartea funciara 105281 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica partilor:

Comuna Lumina,
Pfa Lupascu Marian,
Laurentiu Cristian Tudorovici.

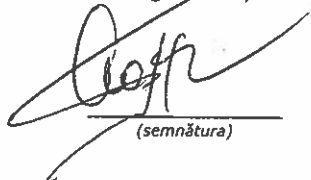
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
02-10-2013

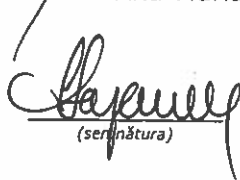
Data eliberării,

11 OCT 2013

Registrator,
Abagiu Tanya


(semnătura)

Asistent-registrator,
Raceala Ana-Maria


(semnătura)

Referent,
MATEI MIRELA
REFERENT

(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	73691
Ziua	09
Luna	09
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Lumina, Strada Stefan cel Mare, nr. 79 (LOT 23)

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105281	Din acte: 300; Masurata: 300	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
73691 / 09.09.2013			
Act administrativ nr. 7347, din 09.07.2013, emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
1	COMUNA LUMINA, CIF: 4671807		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
73691 / 09.09.2013			
Act administrativ nr. 7347, din 09.07.2013, emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1	
1	TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN		

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, chitanta nr. CT140568/09-09-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
02/10/2013

Asistent-registrator,
ANA-MARIA RACEALA

Data eliberării,
11 OCT. 2013


(semnătura)

Referent,
MATEI MIRELA
REFERENT
(parafa și semnătura)


LUMINA,
STRADA STEFAN CEL MARE NR. 79 LOT 23

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 24433 din 25.10.2024

**Privind lucrarea CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI
IMPREJMUIRE**

autorizata cu nr.53/25.05.2016 si 75/27.06.2019 de catre Primaria
Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul
25.10.2024 formata din:

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN – investitori

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

LOCUINTA PARTER – Sc = Sd = 93.50 mp executata din zidarie BCA

3.Valoarea obiectivului este de 124 635.5 lei.

4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
SE ADMITE RECEPTIA FINALA

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 25.10.2024 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN – investitori

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

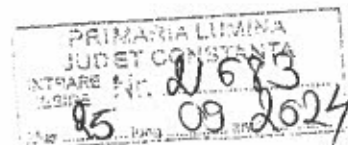
**NOTA + BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL
ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA
ELIBERARE.**



ANEXA 1

Antet
Primăria Comunei Lumina
Județul Constanța

Către
Inspectoratul Județean în Construcții **CONSTANȚA**



ÎNȘTIINȚARE

Privind valoarea finală a lucrărilor de construcții

Ca urmare a comunicării privind finalizarea execuției lucrărilor – formular model F.15 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, înregistrată în evidențele noastre cu nr. **2680** din **25.09.2024**, în conformitate cu prevederile art. 76 alin. 2 lot. a) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, vă aducem la cunoștință următoarele:

Lucrările ce au făcut obiectul Autorizației de construire nr. **5725052067** din **25.06.2019**, având ca titular **TUDOROVIC LAURENTIU CUSTIAN**, CNP/CUI **1401027124138**, au fost finalizate la data de **01.09.2023**.

Valoarea finală a lucrărilor de construcții, calculată pentru regularizarea taxei de autorizare în conformitate cu prevederile art. 77 alin. 2 din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009 este de **124 625,5** lei.

Reprezentant
(funcție, nume, semnătură)

ANCAU GEORGIANA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 8826 din 27.06 2019

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 45 din 27.06 2019

Ca urmare a cererii adresate de TUDUROVICI LAURENTIU CRISTIAN
CNP 1801027134198

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal 907175
strada DECEBAL nr 91A
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 8826 din 04.06 2019

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru:

CONTINUARE LUCRARI RAMASE DE EXECUTAT LA LOCUINTA
PARTER SI IMPREJMUIRE (A.C. 53/25.05.2016)

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul sectorul
cod poștal 907175 strada ST CEL MARE nr 79 (LOT 23) sc et ap Fișa
Cartea funciară
bunului imobil
sau nr. cadastral 105281

- lucrari în valoare de 43.590 lei.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. 248 din 25.08.2014

de la data de 18.08.2015 până la data de 18.07.2016

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR



SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității: 18.08.2015

Achitat taxa de: 1,5 lei, conform Chitanței nr. _____ din 18.08.2015

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 7778 din 25.05 2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 53 din 25.05 2016

Ca urmare a cererii adresate de TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN
CNP 1801027134198
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal 907175
strada DECEBAL nr 91A
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr 7778 din 19.05.2016.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul sectorul
cod poștal 907175 strada ST. CEL MARE nr 79 LOT 23 sc et ap
Cartea funciară
Fișabunului imobil
sau nr. cadastral 105281

- lucrari în valoare de 62.271 lei.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

X alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

protecția civilă

Alte avize/acorduri:

scoatere din circuitul agricol

☐

☐

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale, acestora:

d.4) studii de specialitate:

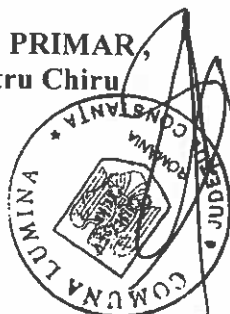
e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Dumitru Chiru



SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF,
Intocmit Pislaru Vica

Achitat taxa de: 5 lei, conform Chitanței nr.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 25.08 2014

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. 4313/ 15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietate	Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune
Adresa proprietății	■ Lumina, Str.Stefan cel Mare nr.79



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

6.000 EUR/30.377 RON
(echiv.20 EUR/mp)

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: august 2025

- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre PRIMARIA comunei LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Stefan cel Mare 79, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

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

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE A
BUNURILOR (ANEVAR) -2025)

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA DE PIATA

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

VALOAREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	6.000 EUR/30.377 RON (echiv.20 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Stefan cel Mare 79
Zona de amplasament	periferica
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 12,50 x 24 mp cu d=12,5m la strada asfaltata cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Tudorovici Laurentiu Cristian
Acte de proprietate	Autorizatie de construire nr.53/25.05.2016 si 75/27.06.2019 Proces verbal de receptie finala nr.24433/23.10.2024 Extras de CF nr.73691/9.09.2013 Contract de concesiune nr.6566/17.06.2013 Poz cadastru si Carte Funciara : 105281
Data inspectiei	14.08.2025
Data de referinta a evaluarii	14.08.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0628
Valoarea estimata a terenului	6.000 EUR/30.377 RON (echiv.20 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Extras de CF

ANEXA C: N/A

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

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



Certificarea evaluatorului.

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

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

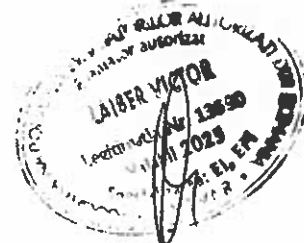
Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indefinesc 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 statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Uat Lumina, domeniul privat, in concesiune
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Stefan cel Mare 79
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara



Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

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

Natura si sursa
informatiilor

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

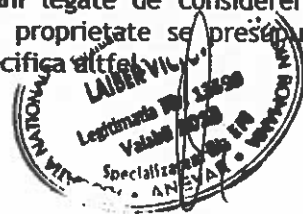
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile publicitare ale tuturor firmelor de 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 expertize stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- ♦ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- ♦ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- ♦ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
- ♦ Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizui, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ♦ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- ♦ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este construibil.

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Nu s-au identificat cerinte sau efidente de piata care sa justifice luarea in considerare a factorilor de mediu, sociali si de guvernanta, cf. Anexei de la SEV 104 Informatii si date de intrare. Nu s-a prezentat Certificatul energetic.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

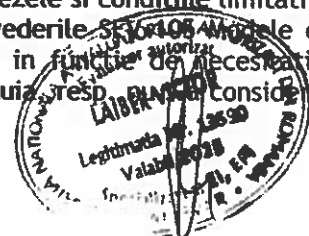
Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Metode de evaluare si SEV 106 Documentare si raportare, in functie de necesarile procesului de evaluare si de complexitatea acestuia, resp. ANEVAR considerat



Raport de Evaluare Str. Stefan cel Mare 79 (R4313)

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

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

Riscul evaluarii

In conformitate cu prevederile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.

Data inspectiei

Inspectia proprietatii s-a efectuat in 14.08.2025

Moneda in care se exprima valoarea estimata

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

Modalitati de plata

Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877. După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Colun(oaia neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

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

Comuna Lumina este asezată 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 săpătura canalului.

Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.

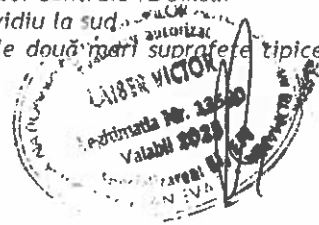
Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debusează în Lacul Tasaul și atinge înălțimea de 35 m.

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

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

Satul Oituz este asezat pe un teren aproape plat, cu o usoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoalei, 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 Dobrozei Centrale (Podisul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Capidava-Ovidiu la sud, în zona de tranziție Climatic. Întreaga parte estică a Dobrozei este de fapt o fâșie de tranziție între cele două mari suprafețe tipice: Dobrozei continentală și Marea Neagră.



Raport de Evaluare Str. Stefan cel Mare 79 (R4313)

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

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

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

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

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

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

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

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

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea Sibloara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

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

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

Construcții, terenuri

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

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

În partea nordică, se află gara Goșealia-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 fibră optică și de asemenea serviciile de comunicații mobile au acoperire 4G. Pe piața locală operează 2 operatori naționali de servicii de telecomunicații fixe precum și 1 operator local.

Resurse umane

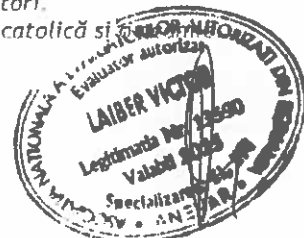
Din datele oferite de Evidența Populației, la data de 1 ianuarie 2016, comuna Lumina avea o populație totală de 10603 locuitori.

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

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

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

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



Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Tudorovici Laurentiu Cristian.

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

- Autorizatie de construire nr.53/25.05.2016 si 75/27.06.2019
- Proces verbal de receptie finala nr.24433/23.10.2024
- Extras de CF nr.73691/9.09.2013
- Contract de concesiune nr.6566/17.06.2013
- Poz cadastru si Carte Funciara : 105281

Descrierea terenului

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

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. SEV 105 Metode de evaluare, par.10, si SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110, Evaluatorul a stabilit ca valoarea



Raport de Evaluare Str. Stefan cel Mare 79 (R4313)

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

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

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

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

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

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	6.000 EUR/30.377 RON (echiv.20 EUR/mp)
---	----------	---

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

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

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

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

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

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

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

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 14.08.2025

Curs: 5.0628

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

Optand pentru 63 RON/luna (cf.Contract de concesiune din ANEXA D), de rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului , pentru Valoarea de piata calculata din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la : **ANEXA 2**

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/ CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN CONCESIONARE	2.400 EUR/12.151 RON (echiv.8 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	



7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	6.000 EUR/30.377 RON (echiv.20 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 14.08.2025

Curs:

5.0628 RON/EUR

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		S	T	M
Preț de oferta (EUR/mp)	?	85.00	87.00	81.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-17.00	-17.40	-16.20
Pret de vanzare (EUR/mp)		68.00	69.60	64.80
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	fotosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-34.00	-34.80	-32.40
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	32.40
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	32.40
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	32.40
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	32.40
Condiții de piata		sem.I/2025	sem.I/2025	sem.I/2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		34.00	34.80	32.40
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.50	-8.70	-8.10
Pret ajustat (EUR/mp)		25.50	26.10	24.30
Localizare	Stefan cel Mare 79	Islazului	Stefan cel Mare/ Islazului	Mare/ Moara
Ajustare (%)		-2.94	-2.87	-12.35
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-2.00	-8.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		23.50	24.10	16.30
		S	T	M
Suprafata teren [mp]	300.00	1,000	1,000.00	456
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 12,5	dreptunghi, 23	dreptunghi >9	dreptunghi, 27
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	toate racordate	toate racordate	toate racordate	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
L	16.30	inferioara
Subject	20	
S	23.50	superioara
T	24.10	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
300	6,000	30,377



D:\MIGRILA MIXTA vanzare 300 mp Stefan cel Mare 79.xlsx

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			ANEXA 102
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale obisnuite (sub 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza			-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza			-50%
Ajustare pentru conditii financiare			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
Nu sunt necesare			0%
Ajustare pentru conditii de piata			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza			-25%
Ajustare pentru localizare			
C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza			-2 EUR/mp
N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza			-2 EUR/mp
T este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.8 EUR/mp; se ajusteaza			-8 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
S si T sunt mai cautate pe piata, de 1000 mp; sunt superioare			
Ajustare pentru acces			
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt <i>similare</i>			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Toate sunt similare			
Ajustare pentru utilitati			
M are utilitatile neracordate; este inferioara			



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (63 RON/luna)	EUR/mp luna	0.040
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.480
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.480
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.480
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.480
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		8.00
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
Stefan cel Mare 79		
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	2,400
	LEI	12,151



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

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

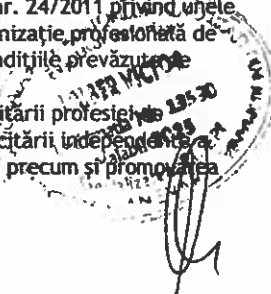
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea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

Autorul prezentului Raport de Evaluare este beneficiarul unei polițe 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, Doma, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter 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 (SimpaTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (Cuget Liber, Poligraf).

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

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente 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.





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	73691
Ziua	09
Luna	09
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Lumina, Strada Stefan cel Mare, nr. 79 (LOT 23)

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	105281	Din acte: 300; Masurata: 300	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
73691 / 09.09.2013			
Act administrativ nr. 7347, din 09.07.2013, emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
1	COMUNA LUMINA, CIF: 4671807	-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
73691 / 09.09.2013			
Act administrativ nr. 7347, din 09.07.2013, emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 40/20-02-1997 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 38/20-09-2001 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 107/30-05-2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6566/17-06-2013 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 6575/17-06-2013 emis de PRIMARIA LUMINA;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1	
1	TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN	-	



Anexa Nr. 1 la Partea I

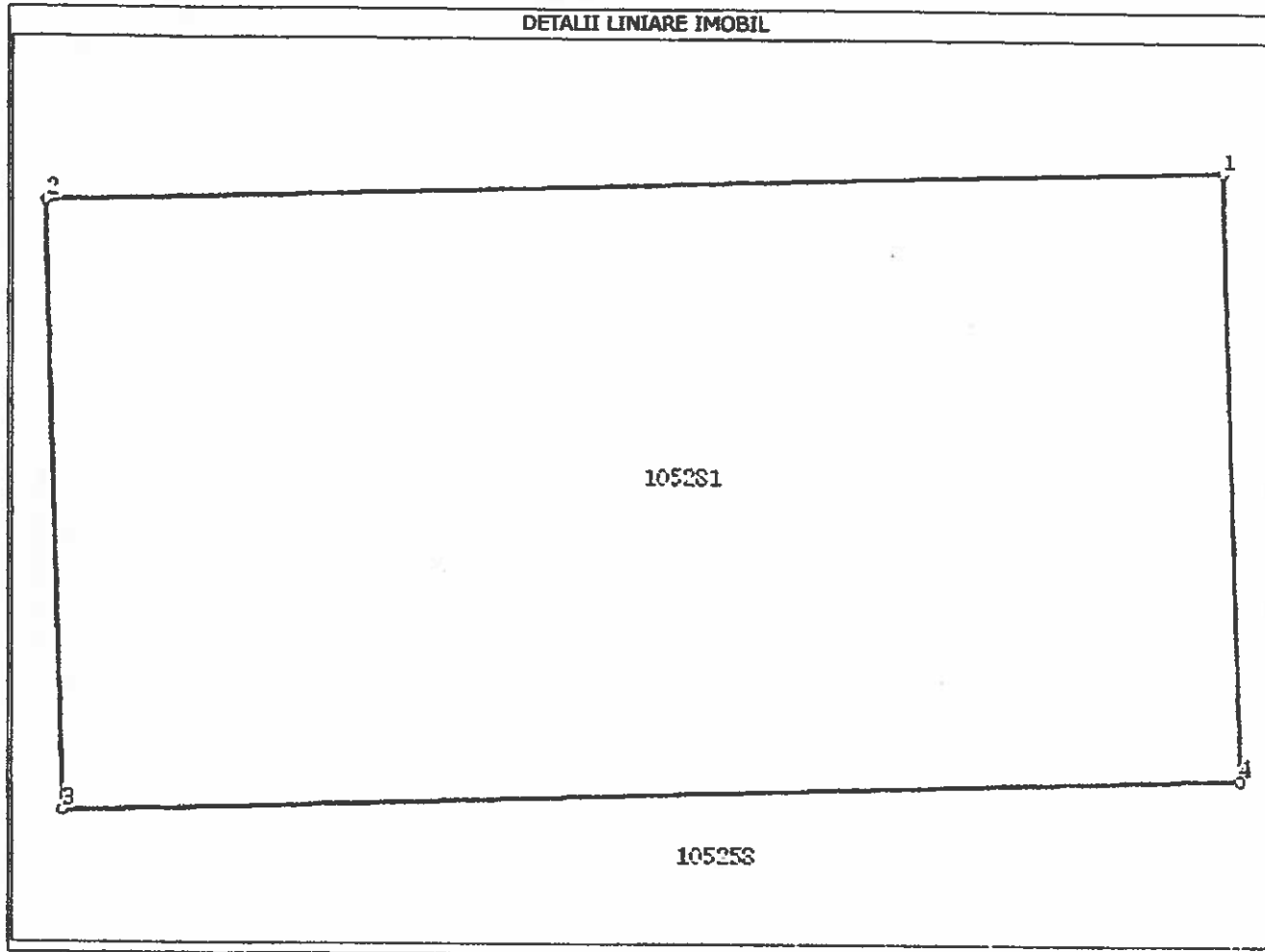
TEREN intravilan

Adresa: Lumina, Strada Stefan cel Mare, nr. 79 (LOT 23)

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
105281	300	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte:-; Masurata:300	-	-	-	IMOBIL NEIMPREJMUIT, MARCAT IN TEREN PRIN TARUSI DIN LEMN

Lungime Segmente

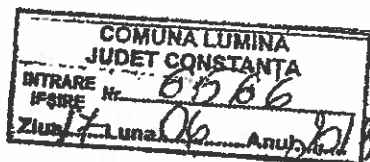
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24,0
2	3	12,5
3	4	24,0
4	1	12,5

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.





CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

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

și

TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN, cu domiciliul in jud. Constanta, com. Lumina, str. Decebal, nr. 91, avand CI seria KT, nr.962661, CNP 1801027134198, în calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în transmiterea de către concedent și preluarea în folosinta de către concesionar a dreptului și obligației de exploatare a terenului in suprafata de 300 mp situat in Com. Lumina, Str. Stefan cel Mare, lot 23, cu destinatia- constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

Concesionarul TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 6164/05.06.2013, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

Art. 4

Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art. 5

Predarea - primirea obiectului concesiunii va fi consemnată într-un proces-verbal de predare- primire, care va fi transcris în Registrul de transcripțiuni și inscripțiuni de la Judecătoria Constanta pe cheltuiuala concesionarului

3. DURATA

Art. 6

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

Art. 7

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

4. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 8

Prețul concesiunii este redevența valorică lunară de 63 lei/ luna/ toată suprafața de teren, care va fi indexată anual cu rata inflației.

Art. 9

Plata se face fie prin Ordin de Plata în Contul proprietarului fie la Casieria Primăriei Comunei Lumina, lunar. Neachitarea la termenul menționat atrage după sine penalizări în conformitate cu prev. Codului Fiscal.

Neplata sau nepredarea redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, timp de 3 luni consecutiv, conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10

Concesionarul se obligă:

- a) să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă a obiectului concesiunii
- b) să pună la dispoziția organelor de control economico - financiar, toate evidențele și informațiile solicitate cu privire la obiectul concesiunii;
- c) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- d) să restituie, la expirarea termenului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate;
- e) să își execute obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele legale specifice domeniului de activitate respectiv, elaborate de instituțiile legal abilitate în acest scop;
- f) în termen de 12 luni de la data încheierii contractului să obțină autorizația de construire și să realizeze investiția cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- g) să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii
- h) să plătească redevența
- i) să suporte toate cheltuielile pentru elaborarea documentației tehnice și obținerea avizelor necesare eliberării autorizației de construire, cheltuielile



f) În cazul în care concesionarul nu îndeplinește obiectivul contractului în termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

13. ALTE CLAUZE

Art. 23

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

Art. 24

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

- a) procesul - verbal de adjudecare a licitației - anexa 1;
- b) caietul de sarcini - anexa 2;
- c) procesul - verbal de predare - primire a obiectului concesiunii - anexa 3.
- d) HCL nr.66/27.03.2012 anexa 4.

Încheiat astăzi 14.06.2013 în 3 exemplare originale

CONCEDENT

CONCESIONAR

CONSILIUL LOCAL LUMINA

PRIMAR

CHIRU DUMETRU

Avizat

**Secretar Comuna
Bratianu Florin Viorel**

**Intocmit,
Martinescu Lavinia**

**TUDOROVICI
LAURENTIU CRISTIAN**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 7778 din 25.05 2016

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 53 din 25.05 2016

Ca urmare a cererii adresate de TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN
CNP 1801027134198
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu /oras /comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal 907175
strada DECEBAL nr 91A
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr 7778 din 19.05.2016.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

LOCUINȚA PARTER SI IMPREJMUIRE

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul sectorul
cod poștal 907175 strada ST. CEL MARE nr 79 LOT 23 sc et ap
Cartea funciară
Fișabunului imobil
sau nr. cadastral 105281

- lucrări în valoare de 62.271 lei.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 8826 din 27.06 2019

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 45 din 27.06 2019

Ca urmare a cererii adresate de TUDUROVICI LAURENTIU CRISTIAN
CNP 1801027134198

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul _____ sectorul _____ cod poștal 907175
strada DECEBAL nr. 91A
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 8826 din 04.06 2019

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru:

CONTINUARE LUCRARI RAMASE DE EXECUTAT LA LOCUINTA
PARTER SI IMPREJMUIRE (A.C. 53/25.05.2016)

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul _____ sectorul _____
cod poștal 907175 strada ST CEL MARE nr. 79 (LOT 23) sc _____ et _____ ap _____ Fișa
Cartea funciară _____
bunului imobil _____
sau nr. cadastral 105281

- lucrări în valoare de 43.590 lei.



**LUMINA,
STRADA STEFAN CEL MARE NR. 79 LOT 23**

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 24433 din 25.10.2024

**Privind lucrarea CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER SI
IMPREJMUIRE**

autorizata cu nr.53/25.05.2016 si 75/27.06.2019 de catre Primaria
Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul
25.10.2024 formata din:

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN – investitori

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

LOCUINTA PARTER – Sc = Sd = 93.50 mp executata din zidarie BCA

3.Valoarea obiectivului este de 124 635.5 lei.

4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
SE ADMITE RECEPTIA FINALA

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 25.10.2024 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

TUDOROVICI LAURENTIU CRISTIAN – investitori

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

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



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



ANEXA F

