



## **PROIECT DE HOTARARE nr. 22202/19.09.2025**

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Dumitru Comsa , nr. S3, 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 105314, situat pe str. Dumitru Comsa , nr. S3 , judetul Constanta catre Memet Bedrie si Ali Ghiulsevim, casatorita legal cu Ali Geilan , proprietarii constructiei ,conform contractului de vanzare cumparare nr.1651/25.04.2017

**Art. 2** S-a aprobat raportul de evaluare nr.4314/05.06.2025(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 Memet Bedrie si Ali Ghiulsevim, Ali Geilan ,este de 33414 lei , 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 cumparatorilor , Memet Bedrie si Ali Ghiulsevim, casatorita legal cu Ali Geilan 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.22204/19.09.2025

### Referat de aprobare

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarea prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 462mp aflat in proprietatea privata comunei Lumina, str. Militari ,nr.20 . jud. Constanta

Avand in vedere cererea doamnei Memet Bedrie , nr.17861 /29.07. 2025 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Dumitru Comsa , nr.s3 , comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in folosinta ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta , de la dl. Negrila Stanica , in baza contractului de vanzare cumparare nr.1651/25.04.2017, care a detinut terenul in concesiune , conform contractului nr.8194/01.08.2013

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

Terenul in suprafata de 300 mp, str. Dumitru Comsa , nr. S3 jud. Constanta este detinut in folosinta.

Totodata este necesar punerea in legalitate a petentei printr-o alta forma prevazuta de lege. In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

#### Art. 2

51.sectiune de dezvoltare - partea 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.22204/19.09.2025

**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.Dumitru Comsa , nr.S3 , 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.Dumitru Comsa , nr S3 , comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

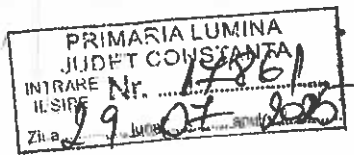
Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str. Dumitru Comsa , nr. S 3 ,comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta , de Memet Bedrie si Ali Ghiulsevim, casatorita legal cu Ali Geilan , ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta, de la Negrila Stanica , care il detinea in concesiune

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



CĂTRE CONSILIUL local. lumina

Subsemnatii AL: GILSEVIN, AL: GEILAN, si  
MEMET Beolie. va rugam sa aprobati  
cuptorarea terenului in suprafata de  
300 mp. situat in lumina str-D. COMSA  
lot 5, 3, pe care il obtinem in folosit  
cu urmare a cuprinerii casei construite  
in baza actului NR-1651 din 2504  
2007.

doctor -

25-72025

telefon

0729370754

senatura

Memet Beolie,

Al: Gilsein

Al: Geilan

0729370754





# DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații: -----

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

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

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

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

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

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

Noi, vânzătorii, personal și prin mandatar, am luat de asemenea cunoștință de prevederile art. 43 alin. 3, H.G nr. 1007/25.06.2004 și declarăm pe proprie răspundere că nu avem obligații restante de plată față de S.C. „Enel Distribuție Dobrogea” S.A și am plătit la zi factura de furnizare energie electrică. -----

Nu avem facturi restante neachitate față de alte societăți furnizoare de utilități.-----

Noi, părțile prezentului contract declarăm că ne-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, modificată și completată prin Legea nr. 59/15.05.2003, care prevăd, în art. 13 (1), obligativitatea prezentării de către vânzatori a certificatului de performanță energetică, prin care cumpărătoarele să ia cunoștință despre performanța energetică a clădirii (imobilul pe care urmează să îl achiziționeze). -----

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

Noi, cumpărătoarele, am luat cunoștință de conținutul certificatului de performanță energetică nr. 4389/26.05.2016 emis de auditor energetic Ștefan Lucian. -----

Noi, părțile, am luat cunoștință de prevederile Ordinului nr. 15/16.08.2002 pentru punerea în aplicare a normelor privind forma și clauzele cuprinse în contractul de asigurare obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, emis de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor. -----

Noi, vânzătorii, prin mandatar, declarăm că nu deținem poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale (PAD). Noi, părțile, am convenit să încheiem acest contract de vânzare, urmând ca noi, cumpărătoarele, să încheiem un contract de asigurare a locuinței și să obținem o poliță de asigurare (PAD). -----

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

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

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

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

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

**CUMPĂRĂTOARE,**  
**ALI GHIULSEVIM**  
**S.S.**

**MEMET BEDRIE**  
**S.S.**



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

## AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 36 din 15.04 2016

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

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

**SE AUTORIZEAZĂ:**  
**executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:**

LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

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

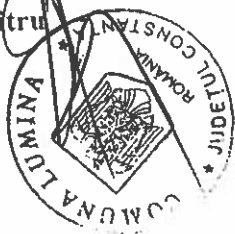
- lucrări în valoare de 68.258 lei.

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

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

PRIMAR,

Chiru Dumitru



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF\*,

Intocmit,  
Mădălina Blăndaru Valentina

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

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

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**Dosarul nr. 47274 / 26-04-2017  
**INCHEIERE Nr. 47274****Registrator:** LUMINITA CALATORU**Asistent:** SILVIA STANCIU

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

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 143 lei, cu documentul de plată:

-Bon fiscal nr.25/25-04-2017 în suma de 143  
pentru serviciul având codul 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 105314-C1, înscris în cartea funciara 105314-C1 UAT Lumina având proprietarii: NEGRILA STANICA în cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 105314, înscris în cartea funciara 105314 UAT Lumina având proprietarii: COMUNA LUMINA în cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/2 asupra A1.1 în favoarea MEMET BEDRIE, bun propriu, sub B.3 din cartea funciara 105314-C1 UAT Lumina;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/2 asupra A1.1 în favoarea ALI GHIULSEVIM, ALI GEILAN, sub B.2 din cartea funciara 105314-C1 UAT Lumina;
- se intabulează dreptul de FOLOSINTA asupra A.1 în favoarea ALI GHIULSEVIM, ALI GEILAN, MEMET BEDRIE, sub C.4 din cartea funciara 105314 UAT Lumina;

**Prezenta se va comunica părților:**

Ali Geilan  
Memet Bedrie  
Ali Ghiulsevîm  
Pitu Dan

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

04-05-2017

Registrator,

LUMINITA CALATORU

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



16958719

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARA  
PENTRU INFORMARE**

|      |       |
|------|-------|
| Nr.  | 47274 |
| Ziua | 26    |
| Luna | 04    |
| Anul | 2017  |

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Lumina, Str Dumitru Comsa, Nr. LOT S3, Jud. Constanta

| Nr. Crt | Nr cadastral Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                   |
|---------|------------------|-----------------|------------------------------------------|
| A1      | 105314           | 300             | Constructia C1 inscrisa in CF 105314-C1; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                              | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>47274 / 26/04/2017</b>                                                                          |                                                                                                              |           |
| Act Notarial nr. 1651, din 25/04/2017 emis de Pitu Dan;                                            |                                                                                                              |           |
| C4                                                                                                 | Intabulare, drept de FOLOSINTA<br>1) <b>ALI GHIULSEVIM</b><br>2) <b>ALI GEILAN</b><br>3) <b>MEMET BEDRIE</b> | A1        |

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

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

Data soluționării,

04-05-2017

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

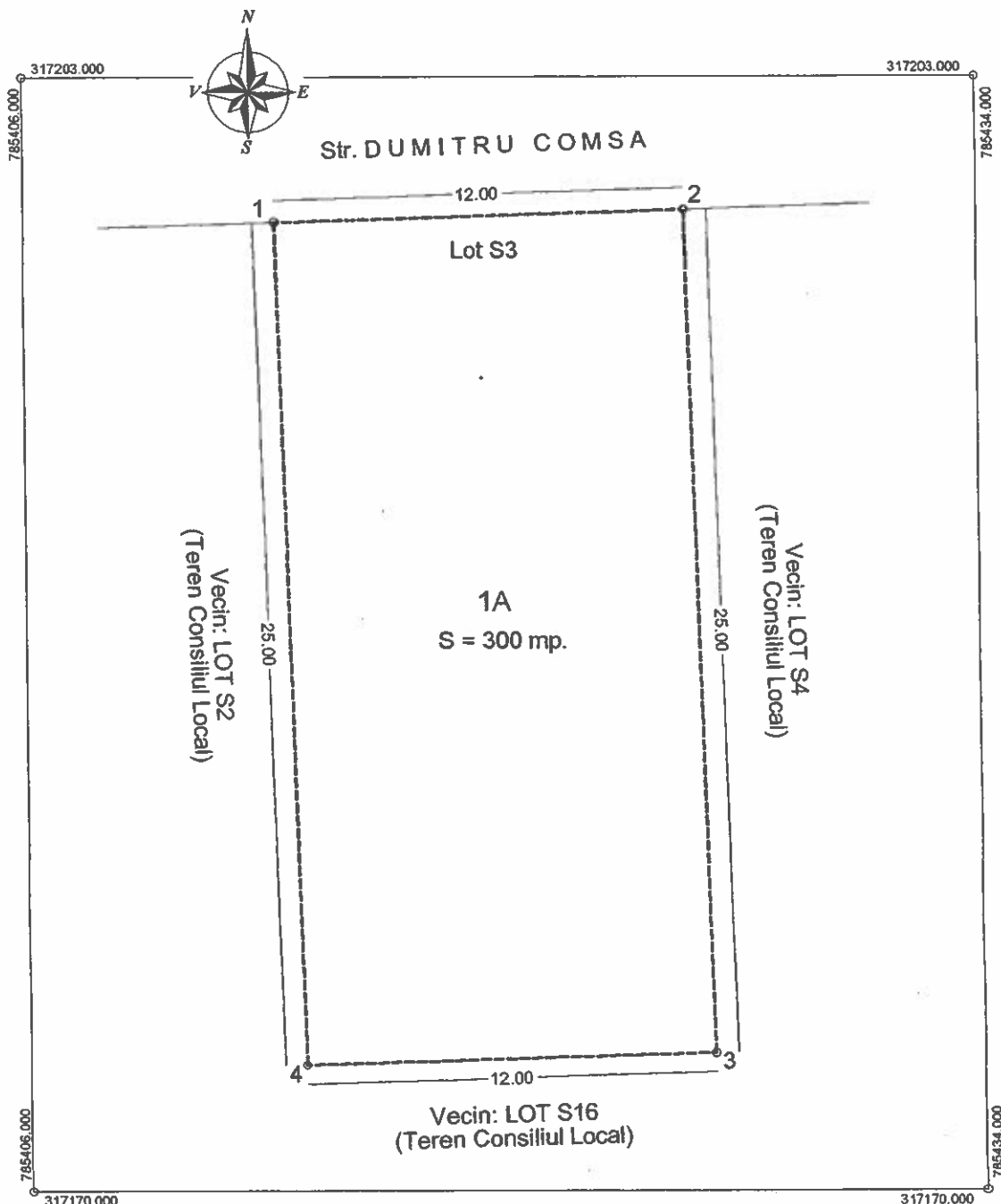
STOIAN GABRIELA ANTONELA  
ASISTENT REGISTRATOR  
PRINCIPAL

04-05-2017

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

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



## A. Date referitoare la teren:

| Nr. parcela  | Categorie de folosinta | Suprafata (m) | Valoare de impozitare (lei) | Mentii                                                    |
|--------------|------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1            | A                      | 300           |                             | imobil neimprejmuat, marcat in teren prin tarusi din lemn |
| <b>Total</b> |                        | <b>300</b>    |                             |                                                           |

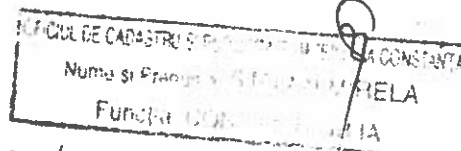
## INVENTAR DE COORDONATE

| Pct. | X (m)     | Y (m)     |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 317198.71 | 785413.36 |
| 2    | 317199.06 | 785425.35 |
| 3    | 317174.07 | 785426.08 |
| 4    | 317173.72 | 785414.09 |

Suprafata masurata = 300 mp  
Suprafata act = 300 mp



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

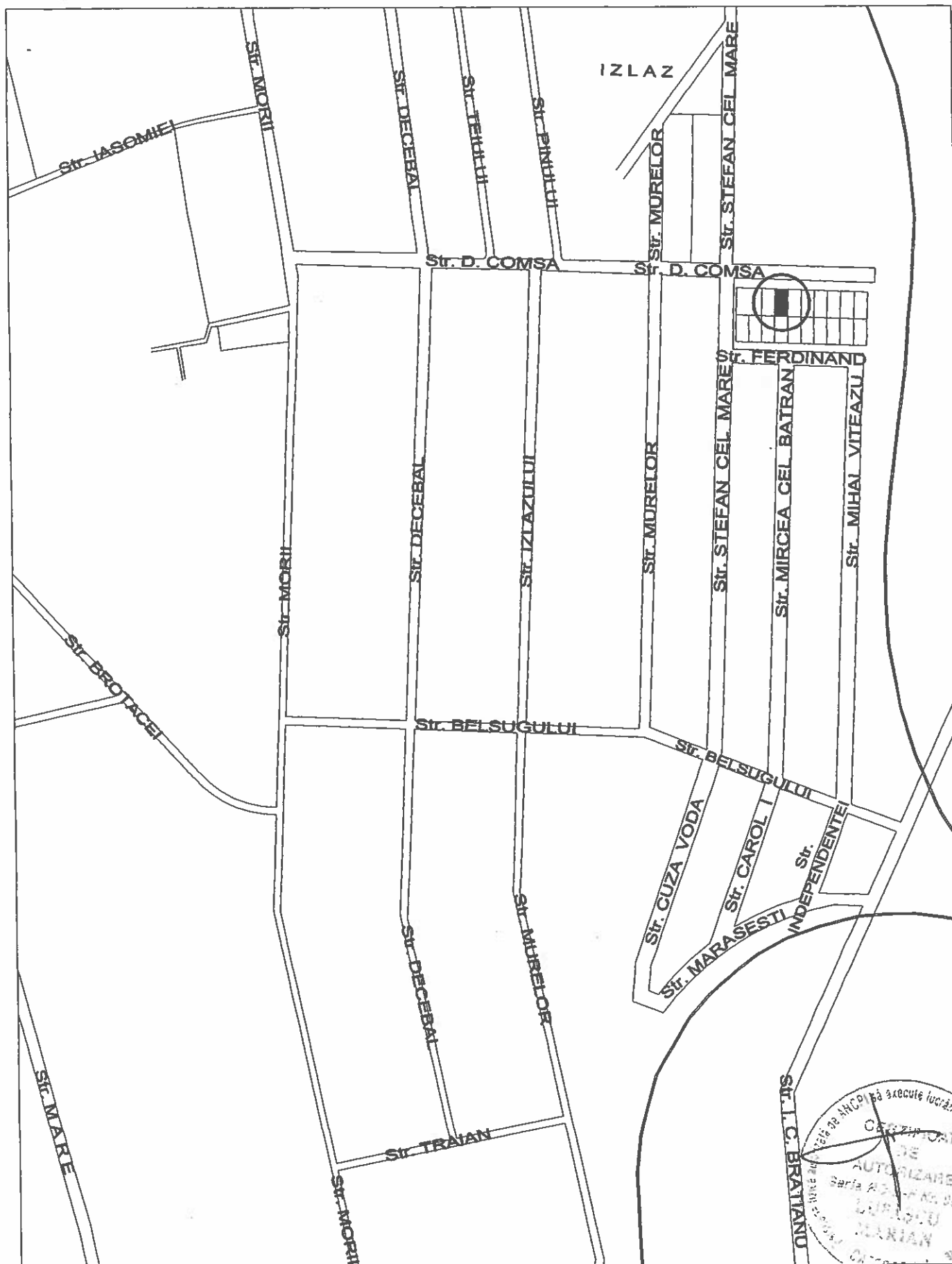
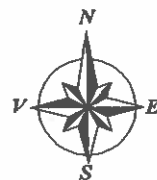


81951 / 07 OCT. 2013

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Str. Dumitru Comsa Lot S3, loc. Lumina





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



Nr. 6514/17.05.2017

## ADEVERINTA

### NOMENCLATOR STRADAL

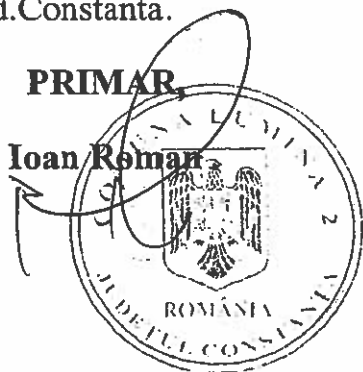
In baza cererii inregistrata la nr.de mai sus, de numita(ul) MEMET BEDRIE cu domiciliul in loc.Constanta ,str.Randunelelor nr.38B, jud.Constanta, adeverim prin prezenta ca figureaza in Rg.Ag.vol.44, poz.99 , cu locuinta in suprafata de 98 mp din 2016 si teren in concesiune in suprafata de 300mp.

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

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

**PRIMAR,**

**Ioan Roman**



**Comp. Registrul Agricol,  
Chirita-Simion Marioara**

**SECRETAR,**

**Bratianu Viorel Florin**

**Intocmit,  
Serban Violeta**

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 8194 / 01.08.2013

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

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

și

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

### 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în transmiterea de către concedent 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.Dumitru Comsa,lot S 3,zona B 4, cu destinatia- constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

**NEGRILA STANICA** este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 7844/23.07.2013, 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 67 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) Sa suporte toate cheltuielile pentru elaborarea documentatiei tehnice si obtinerea avizelor necesare eliberarii autorizatiei de construire, cheltuieli pentru obtinerea avizelor necesare desfasurarii activitatilor ce urmeaza sa le presteze, cat si cheltuielile privind intocmirea raportului de evaluare
- j) Sa achite taxele si impozitele ce reprezinta obligatii bugetare ,contravaloarea consumului de apa, a energiei 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 concesiunii 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**.

#### 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) În cazul în care concesionarul nu indeplinește 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.

Încheiat astăzi ..... în 3 exemplare originale

**CONCEDENT**

**CONCESIONAR**

**CONSILIUL LOCAL LUMINA  
PRIMAR  
CHIRU DUMITRU**

**NEGRILA STANICA**

**Avizat  
Secretar Comuna  
Bratianu Florin Viorel**

**Intocmit,  
Nedelcu Lavinia**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
COMUNA LUMINA  
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175  
[www.primaria-lumina.ro](http://www.primaria-lumina.ro), [contact@primaria-lumina.ro](mailto:contact@primaria-lumina.ro)  
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



NR 8213 / 01.08.2013

## PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

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

La N – str. D.Comsa

La S - LOT S16

La E - LOT S 4

La V - LOT S 2

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

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA,**

PRIMAR  
**CHIRU DUMITRU**

SECRETAR,

**BRATIANU VIOREL FLORIN**

Compartiment urbanism,

**Ing. LECA ANGELA**

CONCESIONAR,

[illegible][illegible]

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](mailto:laibervictor@gmail.com)

Nr. 4314/ 15.08.2025

## RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

|                     |                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Proprietar          | Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei |
| Adresa proprietății | ▪ Lumina, Str.D.Comsa nr.S3                                                   |



|                                                          |                                                  |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE<br/>PIATA/MECHITABILA A<br/>TERENULUI</b> | <b>6.600 EUR/33.414 RON</b><br>(echiv.22 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.D.Comsa nr.S3, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei de pe teren.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

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

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

#### VALOREA DE PIATA

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

#### VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

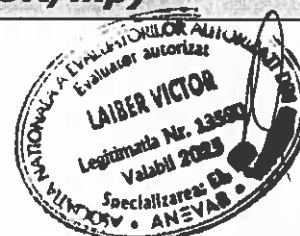
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

**Valoarea terenului intravilan evaluat este:**

|                                                       |                                                         |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA /<br/>ECHITABILA A TERENULUI</b> | <b>6.600 EUR/33.414 RON</b><br><b>(echiv.22 EUR/mp)</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



## Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solicitant raport             | Primaria LUMINA                                                                                                                                                                                                                                |
| Beneficiar                    | Primaria LUMINA                                                                                                                                                                                                                                |
| Destinatar desemnat           | Primaria LUMINA                                                                                                                                                                                                                                |
| Utilizarea desemnata          | vanzare-cumparare                                                                                                                                                                                                                              |
| Obiectul evaluarii            | teren intravilan de 300 mp                                                                                                                                                                                                                     |
| Tipul proprietatii            | proprietate imobiliara                                                                                                                                                                                                                         |
| Adresa proprietatii           | loc.Lumina, Str.D.Comsa nr.S3                                                                                                                                                                                                                  |
| Zona de amplasament           | periferica                                                                                                                                                                                                                                     |
| Caracteristicile constructiei | pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza                                                                                                                                                                       |
| Caracteristicile terenului    | Teren de cca 12,50 x 24 mp cu d=12,5m la strada asfaltata cu toate utilitatile la gard                                                                                                                                                         |
| Proprietar                    | Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Ali Ghiulsevim, in urma achizitiei constructiei                                                                                                                                             |
| Acte de proprietate           | Autorizatie de construire nr.53/25.05.2016 si 75/27.06.2019<br>Proces verbal de receptie finala nr.24433/23.10.2024<br>Extras de CF nr.73691/9.09.2013<br>Contract de concesiune nr.6566/17.06.2013<br>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 | <b>6.600 EUR/33.414 RON</b><br><b>(echiv.22 EUR/mp)</b>                                                                                                                                                                                        |
| 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: Plan de amplasament, Plan de incadrare in zona

ANEXA D: Autorizatie de construire, Contract de vanzare cumparare, Contract de concesiune

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

ANEXA F: Identificare electronica ([www.geoportal.ancpi.ro](http://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.<br>Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale.<br>Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori.<br>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 folosinta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Utilizare desemnata                                                        | vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Identificarea Obiectului evaluarii                                         | teren intravilan de 300 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Adresa proprietatii                                                        | Com.Lumina, Str.D.Comsa S3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Drepturi de proprietate evaluate                                           | Drept real de proprietate privata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tipul valorii estimate                                                     | <p>Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a <b>Valorii de piata</b>, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a <b>Valorii echitabile</b>.<br/>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)<br/><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></p> |
| Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii                          | <p>Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* Cadastru</li><li>* Carte Funciara</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- ✦ Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- ✦ Insectia 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.

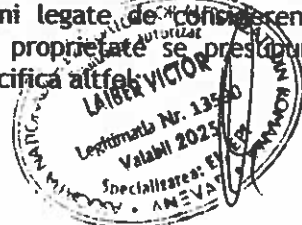
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile 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 consecintele 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/ revizuri, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ◆ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- ◆ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este construibil.

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

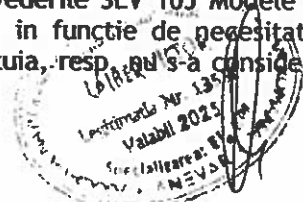
Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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



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

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

|                                             |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riscul evaluarii                            | In conformitate cu 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<br>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 Cicirciu. 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 alăturat satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Cotun (oala 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 Siutghiol, la sud-vest orasul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orasul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orasul Constanta, la 4 km vest de 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 Coșealiei 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 Coșealiei (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.

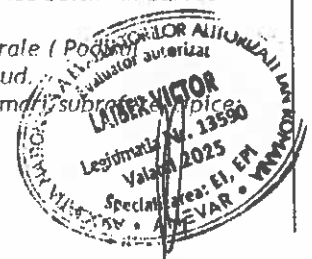
Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debusează în Lacul Tasaul și atinge înălțimea de 35 m.

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 ușoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Clobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc bălțiri în partea de sud.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podisul Dobrogei Centrale (Podisul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Capidava-Ovidiu la sud. Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâșie de tranziție între cele două mări, Marea Neagră și Marea Mării Negre.



## Raport de Evaluare Str. D.Comsa nr.S3 (R4314)

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.

Reteaua hidrografică este alcătuită de lucruri 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 dig se află lacul Siut-Ghiol. Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu aport permanent de apă, având bazin de circa 1.600 ha; în zona de traversare a localității produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă) și inundații în partea de sud.

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

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

Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelarea 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 lîne, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonat și cernoziomul levișat.

**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 Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcțiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în 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 - Constanța.

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

**Telecomunicațiile**

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

**Resurse umane**

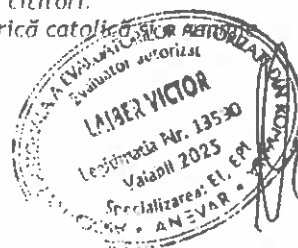
Din datele oferite de Evidența Populației, la data de 1 ianuarie 2016, comuna Lumina avea o populație totală de 10603 locuitori.

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

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

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

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



## Descrierea situatiei juridice

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

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

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

## Descrierea terenului

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

## 4. Analiza pietei

### Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

## 5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

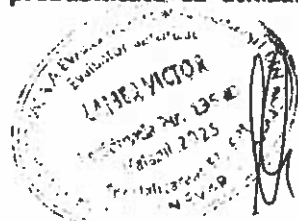
Standardele internationale de Evaluare au gandit CMBU in ideea utilizarii in evaluarea valorii de investitie pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care doreste sa achizitioneze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivat fiind de un profit net si/ sau cresterea valorii proprietatii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

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

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

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

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



## 6. Evaluarea proprietatii

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

### Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

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

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 4-5 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redactate 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 redactate si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

|                                                                                                                 |          |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA ESTIMATĂ</b><br><b>TERENULUI</b> prin comparatie<br><small>Valoarea nu este afectata de TVA</small> | <b>A</b> | <b>6.600 EUR/33.414 RON</b><br><b>(echiv.22 EUR/mp)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------|

*Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1<sup>a</sup>.*

### 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
- Conditiiile externe

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

**Rata de capitalizare** este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei proprietati imobiliare si folosirea ei este recomandata de standardele de evaluare. Ea are numeroase surse de calcul, 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

## Raport de Evaluare Str. D.Comsa nr.S3 (R4314)

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

|                                                                                 |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/<br>CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN<br>CONCESIONARE | <b>6.000 EUR/30.377 RON</b><br>(echiv.20 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:**

|                                                       |                                                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA /<br/>ECHITABILA A TERENULUI</b> | <b>6.600 EUR/33.414 RON</b><br>(echiv.22 EUR/mp) |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



# ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

# ANEXA 1

Data: 14.08.2025

Curs:

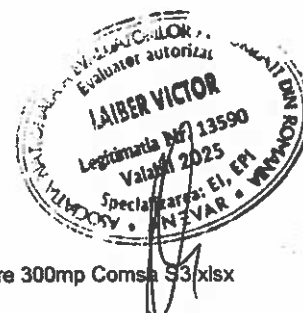
5.0628 RON/EUR

| ELEMENT DE COMPARAȚIE                                                                           | subiect          | PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE |                            |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------|
|                                                                                                 |                  | S                                    | T                          | M              |
| Pret de oferta (EUR/mp)                                                                         | ?                | 85.00                                | 87.00                      | 79.00          |
| Tipul tranzacției                                                                               |                  | oferta                               | oferta                     | oferta         |
| Ajustare ptr. marja de negociere                                                                |                  | -20%                                 | -20%                       | -20%           |
| Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]                                                         |                  | -17.00                               | -17.40                     | -15.80         |
| Pret de vanzare (EUR/mp)                                                                        |                  | 68.00                                | 69.60                      | 63.20          |
| Ajustari specifice tranzactionarii                                                              |                  |                                      |                            |                |
| Drepturi de proprietate transmise                                                               | folosinta        | integral                             | integral                   | integral       |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila |                  | -50%                                 | -50%                       | -50%           |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]                                                 |                  | -34.00                               | -34.80                     | -31.60         |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                                           |                  | 34.00                                | 34.80                      | 31.60          |
| Condiții de finanțare                                                                           | normale          | normale                              | normale                    | normale        |
| Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]                                                              |                  | 0                                    | 0                          | 0              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                                           |                  | 34.00                                | 34.80                      | 31.60          |
| Condiții de vanzare                                                                             | independent      | independent                          | independent                | independent    |
| Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]                                                                |                  | 0                                    | 0                          | 0              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                                           |                  | 34.00                                | 34.80                      | 31.60          |
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare                                                      | N/A              | N/A                                  | N/A                        | N/A            |
| Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]                                                         |                  | 0                                    | 0                          | 0              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                                           |                  | 34.00                                | 34.80                      | 31.60          |
| Condiții de piata                                                                               |                  | sem.1/2025                           | sem.1/2025                 | sem.1/2025     |
| Ajustare pentru condițiile pieței                                                               |                  | 0%                                   | 0%                         | 0%             |
| Ajustare pentru piata [EUR/mp]                                                                  |                  | 0                                    | 0                          | 0              |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                                           |                  | 34.00                                | 34.80                      | 31.60          |
| Ajustari specifice proprietatii                                                                 |                  |                                      |                            |                |
| Teren liber/ ocupat                                                                             | ocupat           | liber                                | liber                      | liber          |
| Ajustare (%)                                                                                    |                  | -25%                                 | -25%                       | -25%           |
| Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]                                                           |                  | -8.50                                | -8.70                      | -7.90          |
| Pret ajustat (EUR/mp)                                                                           |                  | 25.50                                | 26.10                      | 23.70          |
| Localizare                                                                                      | Comsa lot S3     | Islazului                            | Stefan cel Mare/ Islazului | Mare/ Moara    |
| Ajustare (%)                                                                                    |                  | -2.94                                | -2.87                      | -3.16          |
| Ajustare [EUR/mp]                                                                               |                  | -2.00                                | -2.00                      | -2.00          |
| Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]                                                       |                  | 23.50                                | 24.10                      | 21.70          |
|                                                                                                 |                  | S                                    | T                          | M              |
| Suprafata teren [mp]                                                                            | 300.00           | 1,000                                | 1,000.00                   | 456            |
| Comparabilitate                                                                                 |                  | superioara                           | superioara                 | similara       |
| Acces                                                                                           | asfalt           | asfalt                               | asfalt                     | asfalt         |
| Comparabilitate                                                                                 |                  | similara                             | similara                   | similara       |
| Forma/ Deschidere (m)                                                                           | dreptunghi, 12,5 | dreptunghi, 23                       | dreptunghi >9              | dreptunghi, 27 |
| Comparabilitate                                                                                 |                  | similara                             | similara                   | similara       |
| Utilitati                                                                                       | toate racordate  | toate racordate                      | toate racordate            | toate la gard  |
| Comparabilitate                                                                                 |                  | similara                             | similara                   | inferioara     |
| Comparabilitate totala                                                                          |                  | superioara                           | superioara                 | inferioara     |

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

## Valoarea de piata/ echitabila

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



D:\d\GRILA MIXTA vanzare 300mp Comsa S3.xlsx

| JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  | ANEXA 10  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|-----------|
| Ajustare pentru tipul tranzactiei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |           |
| Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale obisnuite (sub 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  | -20%      |
| Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |           |
| Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza |  |  |  |  | -50%      |
| Ajustare pentru conditii financiare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |           |
| Normale, nu sunt necesare ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  | 0%        |
| Ajustare pentru conditii de vanzare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |           |
| Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  | 0%        |
| Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |           |
| Nu sunt necesare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |  | 0%        |
| Ajustare pentru conditii de piata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |           |
| Normale, nu sunt necesare ajustari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  | 0%        |
| Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |           |
| Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  | -25%      |
| Ajustare pentru localizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |           |
| C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  | -2 EUR/mp |
| N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  | -2 EUR/mp |
| T este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  | -2 EUR/mp |
| Ajustare pentru suprafata terenului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |           |
| S si T sunt mai cautate pe piata, de 1000 mp; sunt superioare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |           |
| Ajustare pentru acces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |           |
| Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt similare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |           |
| Ajustare pentru deschidere la strada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |  |           |
| Toate sunt similare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |           |
| Ajustare pentru utilitati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |           |
| M are utilitatile neracordate; este inferioara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |  |           |



**Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii**

| Element de calcul                      | U.M.        | Valoare    |
|----------------------------------------|-------------|------------|
| Concesiune (150 RON/luna)              | EUR/mp luna | 0.100      |
| Total Venit brut anual                 | EUR/mp      | 1.200      |
| - TVA                                  | EUR/mp      | 0.000      |
| Venit Brut Potential (VBP)             | EUR/mp      | 1.200      |
| Grad de ocupare                        | %           | 100        |
| Venit Net Potential (VNP)              | EUR/mp      | 1.200      |
| Total cheltuieli proprietar, din care: | EUR/mp      | 0.000      |
| * chelt.fixe(2%)                       | EUR/mp      | 0.000      |
| * chelt.variabile                      | EUR/mp      | 0.000      |
| * rezerve rep.capitale (2%)            | EUR/mp      | 0.000      |
| Venit net efectiv (VNE)                | EUR/mp      | 1.200      |
| Rata de capitalizare (%)               |             | 6          |
| <b>Valoarea de randament unitara</b>   |             |            |
| * EUR/mp                               |             | 20.00      |
| Data:                                  |             | 14.08.2025 |
| * curs RON/EUR                         |             | 5.0628     |
|                                        | Comsa S3    |            |
| <b>Suprafata</b>                       | mp          | 300        |
| <b>Valoare de randament</b>            |             |            |
|                                        | EUR         | 6.000      |
|                                        | LEI         | 30.377     |



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 polite de asigurare profesională.

În calitate de evaluator autorizat a efectuat în ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, rezidențiale, mixte sau nerezidențiale - spații comerciale, spații de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri și studii de fezabilitate pentru firme din Constanta, dar și din Bacău, Tulcea, Galați, Brașov, Argeș. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri și restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Doma, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambirinus 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.





16958719

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

ANEXA B

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

|      |       |
|------|-------|
| Nr.  | 47274 |
| Ziua | 26    |
| Luna | 04    |
| Anul | 2017  |

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta****A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Dumitru Comsa, Nr. LOT 53, Jud. Constanta

| Nr. Crt | Nr cadastral Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                   |
|---------|------------------|-----------------|------------------------------------------|
| A1      | 105314           | 300             | Construcția C1 înscrisă în CF 105314-C1; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale     |                                                                                                            | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>81951 / 04/10/2013</b>                                                 |                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; |                                                                                                            |           |
| B1                                                                        | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala<br>1/1<br>1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807 | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

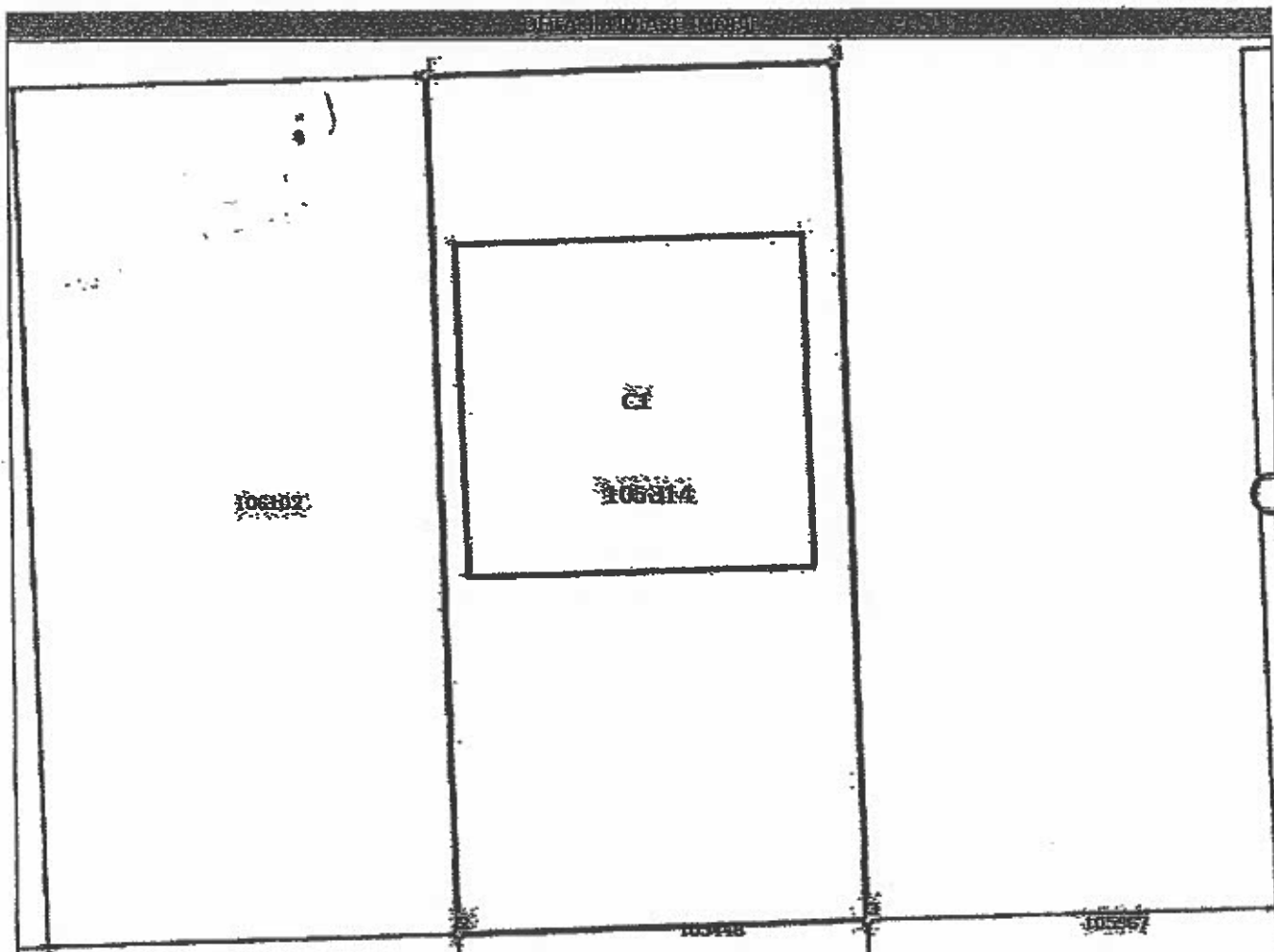
| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                         | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>47274 / 26/04/2017</b>                                                                          |                                                                                         |           |
| Act Notarial nr. 1651, din 25/04/2017 emis de Pitu Dan;                                            |                                                                                         |           |
| C4                                                                                                 | Intabulare, drept de FOLOSINTA<br>1) ALI GHIULSEVIM<br>2) ALI GEILAN<br>3) MEMET BEDRIE | A1        |



## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 105314       | 300             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe              |
|-----|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|-------------------------------------|
| 1   | curți construcții   | DA          | 300            | -     | -       | -        | IMOBIL DELIMITAT DE TARUSI DIN LEMN |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 25.001                   |
| 2             | 3             | 11.995                   |
| 3             | 4             | 25.001                   |
| 4             | 1             | 11.995                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

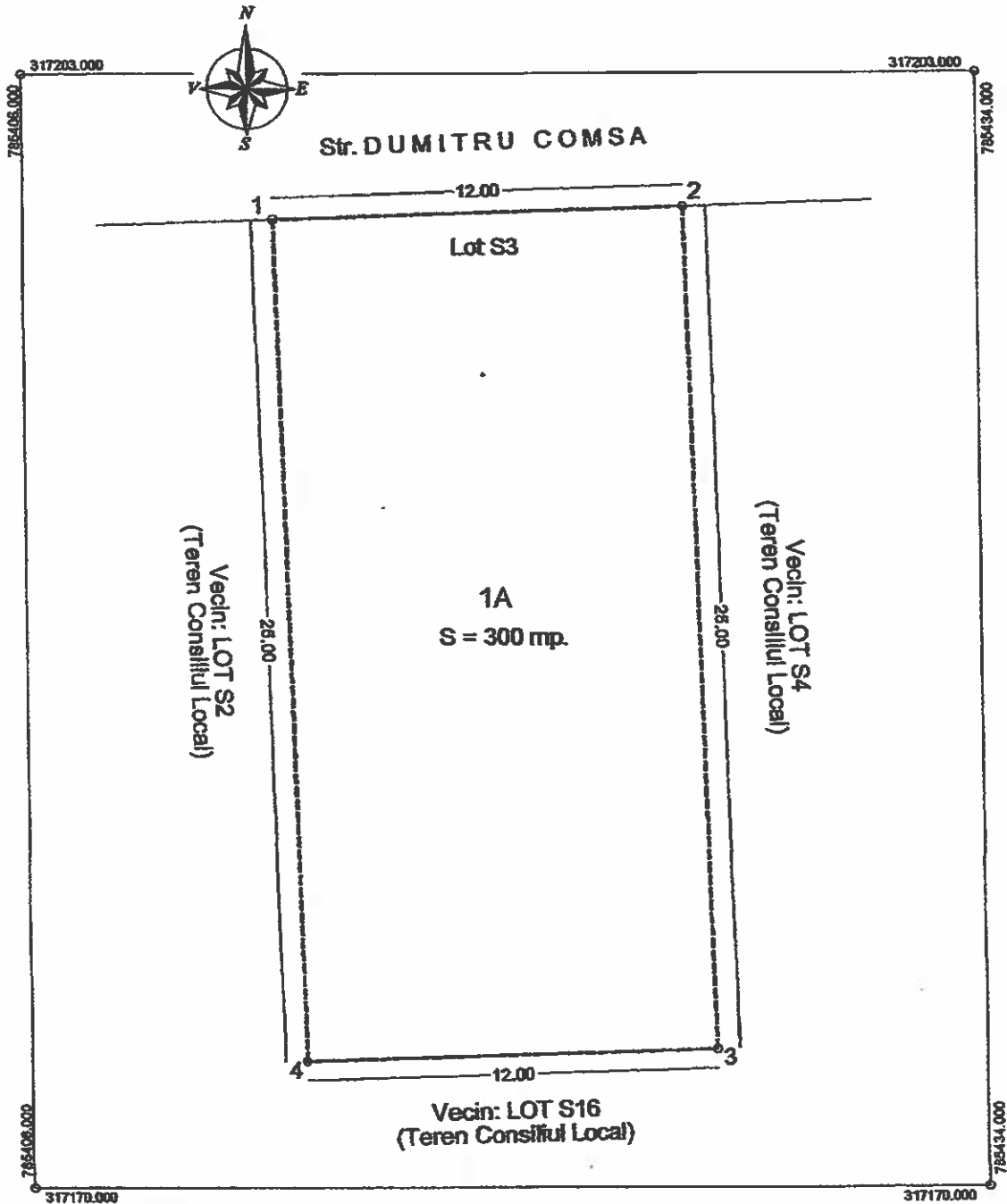
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



## PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

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



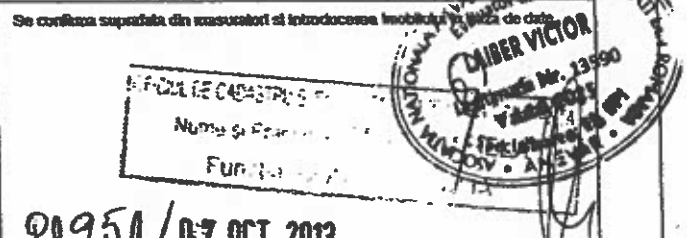
## A. Date referitoare la teren:

| Nr. parcela | Categorie de folosință | Suprafata (m) | Valoare de impozitare (lei) | Mentii                                                    |
|-------------|------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1           | A                      | 300           |                             | imobil neîmprejmuit, marcat în teren prin țarasi din lemn |
| Total       |                        | 300           |                             |                                                           |

## INVENTAR DE COORDONATE

| Pct. | X (m)     | Y (m)     |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 317198.71 | 785413.38 |
| 2    | 317199.06 | 785425.35 |
| 3    | 317174.07 | 785426.08 |
| 4    | 317173.72 | 785414.09 |

Suprafata masurata = 300 mp  
Suprafata act = 300 mp

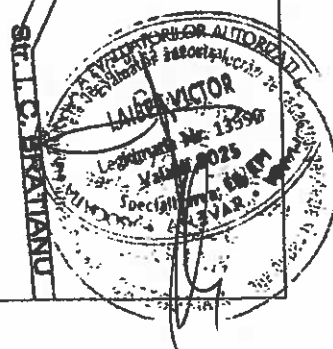
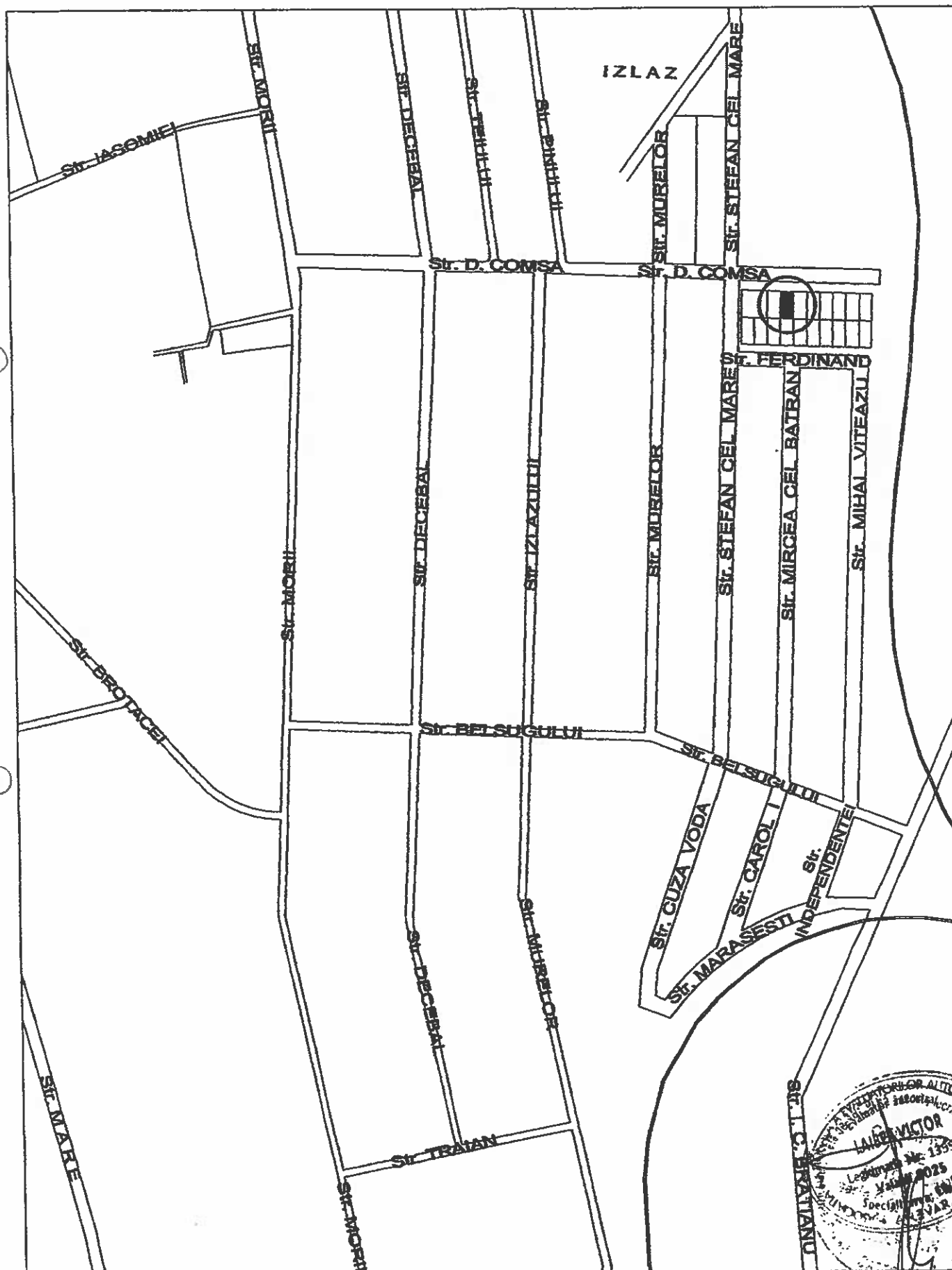
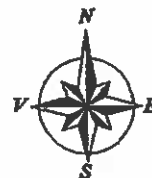


00951 / 07 OCT. 2013

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Str. Dumitru Comsa Lot S3, loc. Lumina





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA

Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA  
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175  
[www.primaria-lumina.ro](http://www.primaria-lumina.ro), [contact@primaria-lumina.ro](mailto:contact@primaria-lumina.ro)  
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Nr. 6514/17.05.2017

## ADEVERINTA

### NOMENCLATOR STRADAL

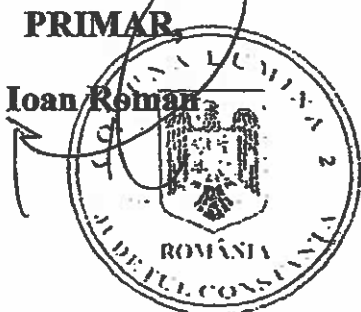
In baza cererii inregistrata la nr.de mai sus, de numita(ul) MEMET  
BEDRIE cu domiciliul in loc.Constanta ,str.Randunelelor nr.38B,  
jud.Constanta, adeverim prin prezenta ca figureaza in Rg.Ag.vol.44, poz.99 , cu  
locuinta in suprafata de 98 mp din 2016 si teren in concesiune in suprafata de  
300mp.

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

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

PRIMAR,

Ioan Roman



Comp. Registrul Agricol,  
Chirita-Simion Marioara

SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

Intocmit,  
Serban Violeta





# DUPLICAT

## CONTRACT DE VÂNZARE

ANEXA D

Între subsemnații: -----

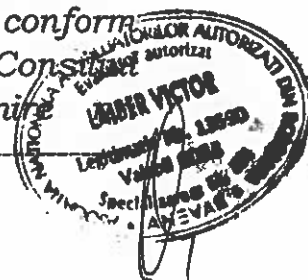
**NEGRILĂ STĂNICĂ**, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Bradului nr. 12, județul Constanța, CNP 1630227133119, *prin mandatar Pomac Iusein*, cetățean român, cu domiciliul în comuna Lumina, strada Morii nr. 240, județul Constanța, CNP 1881128133614, conform procurii speciale autentificate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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

➤ suma de 3.000 euro (trei mii euro), în numerar, mai înainte de autentificarea prezentului înscris. -----

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

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

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

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

ROMÂNIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ MARIANA TUSCALI și DAN PITU  
Licența de funcționare: 2676/2354/14.12.2013

mun. Constanța, strada I.C. Brătianu nr. 94, bl. SR6, sc. A, parter, ap. 1, jud. Constanța  
Telefon/fax: 0241/623.200; E-mail: tuscali\_pitu@yahoo.com

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1651

Anul 2017, luna aprilie, ziua 25

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

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

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

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

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

În temeiul articolului 12, litera b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.

36/1995, republicată, cu modificările ulterioare

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 765 lei + 145,35 lei TVA, cu bon fiscal nr. 27/25.04.2017

S-a achitat tarif ANCPI cu cod 2.3.2, în sumă de 143 lei, cu bon fiscal nr. 28/25.04.2017

**NOTAR PUBLIC,  
DAN PITU  
S.S.**

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



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

# AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 36 din 15.04 2016

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

înregistrată la nr 5289 din 31.03.2016.

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

SE AUTORIZEAZĂ:  
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

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

- lucrari în valoare de 68.258 lei.



Nr. 8194 / Oł. 08.2013

Art. 1

**Si**

Art. 2

### Art. 3

## Art. 4

## Art.5

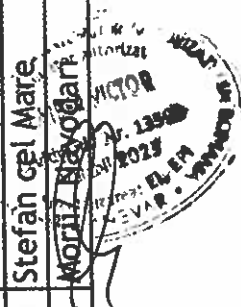
### 3. DURATA

Art. 6

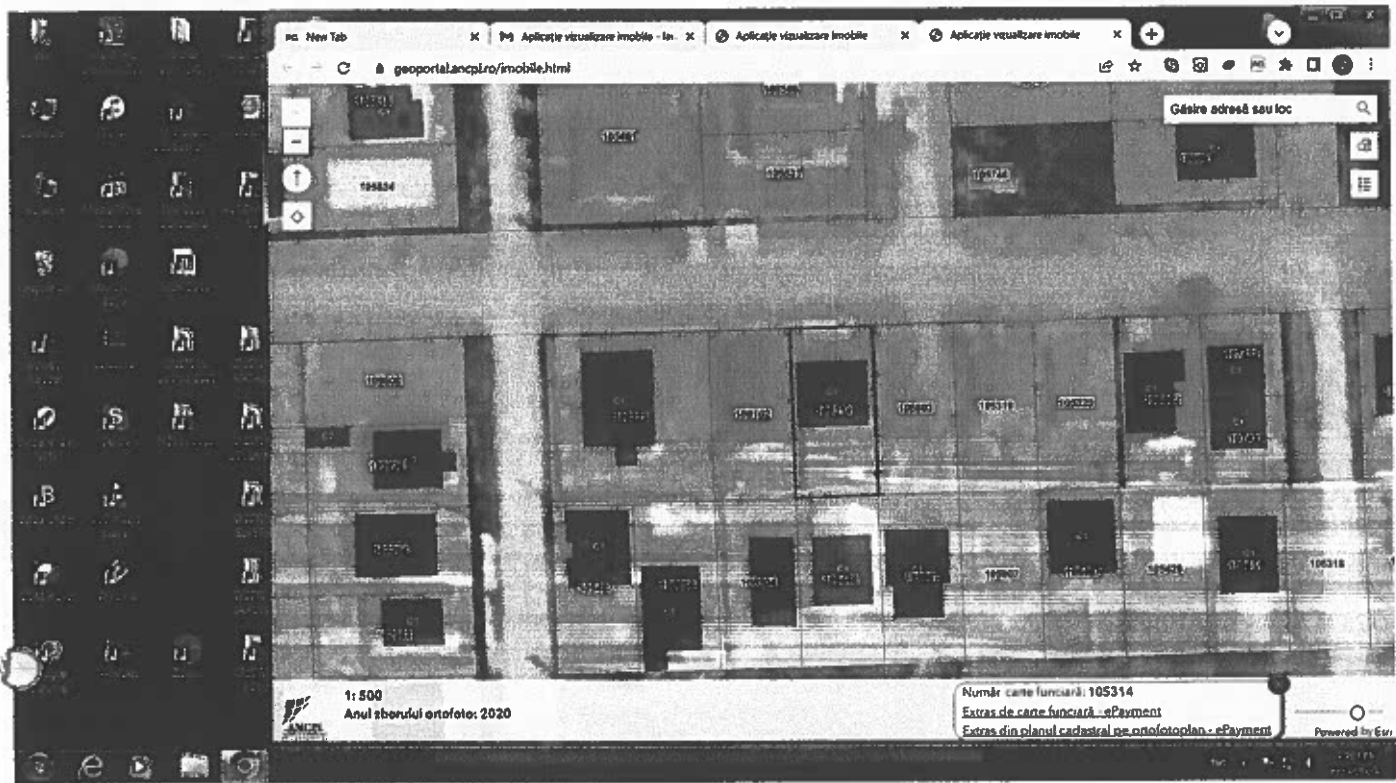
LABORATOIRE D'ANALYSE DES TRACES  
GENDARMERIE NATIONALE  
EVALUATION AUTORISÉE  
**LAIZER VICTOR**  
Legitimé No. 1380  
Validé 9023  
Spécialité: EL CM  
AN-VIAO

## Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025

| Ref | Zona                           | Sursa            | Amplasament   | Zone<br>Evalu<br>tor | Obs.      | Acces      | Utilitati    | Supra<br>fata | d(m) | [EUR/<br>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 gel Mare                | olx.ro           | median        | 5                    |           | asfalt     | toate        | 1000          | >9   | 87           |
| U   | Morii/Navodari                 | romimo.ro        | central       | 6                    |           | asfalt     | toate        | 748           | 0.9  | 60           |



ANEXA F



[Type here]

ANEXAG

