



PROIECT DE HOTARARE nr. 22182/19.09.2025

privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 447 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Prelungirea lasomiei ,nr.19 , com. Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinară 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 executării lucrărilor de construcții și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.553,alin. (1) și (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 și 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 447 mp, nr. cadastral 103498, situat pe str. Prelungirea lasomiei , nr .19 , judetul Constanta catre Cozma Vasile ,casatorit legal cu Cozma Carmen Ionela , proprietarul constructiei ,conform contractului de vanzare cumparare nr.1450/04.12.2015.

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare nr.4312/1508.2025(al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr.161/26.08.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Cozma Vasile si Cozma Carmen Ionela ,este de 54314 lei , la care se adauga TVA.

Modalitățile de achitare ale terenului sunt următoarele, conform hotărârii 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 , Cozma Vasile si Cozma Carmen Ionela 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. 22184/19.09.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzarea prin negociere directă a unui imobil – teren în suprafața de 447mp aflat în proprietatea privată comunei Lumina, str.Prelungirea Iasomei,nr.19 . jud. Constanta

Având în vedere cererea domnului Cozma Vasile, nr. 17860/29.07.2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 447 mp situat în str.Prelungirea Iasomei, nr.19, comuna Lumina, jud. Constanta, detinut în folosința ca urmare a cumpărării construcției edificate pe acesta , în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1450/04.12.2015

Necesitatea și oportunitatea vânzării:

Terenul în suprafața de 447 mp, str. Prelungirea Iasomei, nr.19 jud. Constanta este detinut în folosința de Cozma Vasile și Cozma Carmen Ionela

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

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale

Art. 2

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

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

locuințe;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;

d) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanțarea cheltuielilor de capital;



e)sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.

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

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

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1)Veniturile bugetare locale se constituie din:

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

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

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

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

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

Luind în considerare cererea petentului dar și necesitatea și oportunitatea avanzării terenului în suprafața de 447mp 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. 22186/19.09.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 447 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Prelungirea Iasomieii, nr.19 , 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 447 mp. situat in str.Prelungirea Iasomieii , nr.19 , comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 447 mp, situat in str. Prelungirea Iasomieii , nr.19 , comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta , de dl.Coza Vasile si Coza Carmen Ionela , ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta.

Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina.

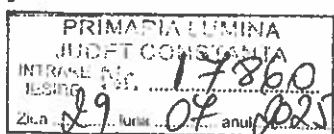
Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului in virtutea competentelor de verificarea legalitatii actelor 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

Qatre,

DA
Hun



Consiliul Local Lumina

Subsemnatul, Oazma Vasile domnă, locuitor
în Lumina, Str. Prolungirea Jasomei Nr. 19,
vă rog să aprobați cererea pentru cumpărarea
terenului în suprafață de 447 m² situat
în comuna Lumina, Str. Prolungirea Jasomei Nr. 19
pe care îl dețin în folosință ca urmare a
cumpărării construcției edificată pe acest
conform contractului de vânzare - cumpărare
nr. 1450 din 04.12.2015

22.04.2025

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Partile contractante:-----

1. **CHIRU MAGDALENA, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în com. Lumina, str. Izvoarelor nr.58, jud. Constanța, CNP 2770919135911, în calitate de vânzătoare,**-----

și-----

2. **COZMA VASILE, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 1720819224505, prin mandatar COZMA CARMEN IONELA, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 2750425135055, în baza procurii speciale autentificată la nr.1080 din 09.10.2015 la Biroul Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în mun. Constanța, și COZMA CARMEN IONELA, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 2750425135055, soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, în calitate de cumpărători,**-----

în executarea promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr.1258 din 09.10.2015 la Societatea Profesională Notarială THEMIS, cu sediul în orașul Ovidiu, a intervenit prezentul contract, în următoarele condiții:-----

CAPITOLUL II: OBIECTUL

Eu, CHIRU MAGDALENA, necăsătorită, în calitate de vânzătoare, vând soților COZMA VASILE, prin mandatar COZMA CARMEN IONELA, și COZMA CARMEN IONELA, în calitate de cumpărători, imobilul-construcție locuință P+M, proprietatea mea, situat în comuna Lumina, str. Prelungirea Iasomiei nr.19, jud. Constanța, cu o suprafață construită la sol de 114 mp. și o suprafață construită desfășurată de 217 mp., alcătuită la Parter din cameră de zi, cameră, loc servit masa, bucătărie, baie, hol intrare și hol trecere, cu o suprafață utilă de 90,78 mp., iar la Mansardă din 2 (două) camere, 4 (patru) dressing-uri, baie și hol, cu o suprafață utilă de 65,85 mp., un balcon, cu o suprafață de 3,23 mp., și o terasă descoperită cu o suprafață de 13,69 mp., suprafața totală a Mansardei fiind de 82,77 mp., edificată pe terenul situat în proprietatea Comunei Lumina și deținut în concesiune de către vânzătoare, cu categoria de folosință curți construcții și o suprafață de 447 mp., având ca vecinătăți: la Nord-est lot 12 (Teren Consiliul Local), la Est-lot 10 (Teren Consiliul Local), la Sud-str. Proiectată, la Vest-str. Prel. Iasomiei.-----

Imobilul-construcție este identificat în planul de amplasament și delimitare cu nr. cadastral 103498-C1, dreptul de proprietate al vânzătoarei fiind înscris în Cartea funciară a localității Lumina deschisă sub nr.103498-C1, prin încheierea nr.109868 din 07.10.2015, dată de OCPI Constanța-BCPI Constanța, iar imobilul-teren, din care se transmite dreptul de proprietate, este identificat în planul de amplasament și delimitare cu nr. cadastral 103498, dreptul de proprietate al Comunei Lumina fiind înscris în Cartea funciară a localității Lumina deschisă sub nr.103498, prin încheierea nr.100187 din 20.12.2011, dată de OCPI Constanța-BCPI Constanța.-----

De exactitatea datelor înscrise în documentația cadastrală, precum și de măsura acestora în teritoriu răspunde delegatul tehnic cadastral. Conform declarației vânzătorului măsurătorile efectuate de proiectantul autorizat corespund limitelor de hotar indicate pe planșele punctele fiind calculate pe real.-----

CAPITOLUL III: MODUL DE DOBÂNDIRE

Eu, **CHIRU MAGDALENA**, în calitate de **vânzătoare**, declar ca am dobândit imobilul de vânzare se înstrăinează prin prezentul înscris ca bun propriu, astfel:-----

-construcția, prin cumpărare, în stadiul de fundație, de la Amariei Iulian și Petronela Alina, soți, conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 11.09.2015 la Birou Individual Notarial Balaican Gabriela, cu sediul în com. Lumina, județul Olt, finalizată conform Procesului verbal de recepție finală nr.13349 din 06.10.2015, din care proprietate fiind înscris în Cartea funciară a localității Lumina deschisă sub nr.108498 din 10.09.2015, încheierea nr.109868 din 07.10.2015, dată de OCPI Constanța-BCPI Constanța. Din conținutul contractului de vânzare cumpărare menționat, reiese că Amariei Iulian și Amariei Petronela Alina, soți, au dobândit construcția-fundație prin edificare, în baza Autorizației de construire nr.84 din 08.07.2015 emisă de Primăria com. Lumina, recepționată în baza Procesului verbal de recepție parțială nr.10320 din 04.08.2015. Dreptul de folosință asupra terenului le-a fost acordat în baza contractului de concesiune nr.3855 din 23.03.2015 și a procesului verbal de primire nr.3872 din data de 23.03.2015, încheiat cu Primăria com. Lumina.-----

-dreptul de concesiune asupra terenului, în baza actului adițional nr.1 din 07.10.2015 modificat prin actul adițional nr.2 din 30.10.2015, ambele încheiate cu Primăria com. Lumina, în baza actelor adiționale la contractul de concesiune nr.3855 din 23.03.2015, dreptul de proprietate asupra terenului Comunei Lumina fiind înscris în Cartea funciară a localității Lumina deschisă sub nr.108498 din 10.09.2015 prin încheierea nr.100187 din 20.12.2011, dată de OCPI Constanța-BCPI Constanța.-----

Prin Adeverința nomenclator stradal nr.13663 din 12.10.2015, eliberată de Primăria com. Lumina, imobilului i s-a alocat adresa menționată mai sus.-----

Eu, **CHIRU MAGDALENA**, declar pe propria răspundere, cunoscând consecințele ale falsului în declarații, că **nu sunt căsătorită**, iar imobilul ce îl înstrăinez este dobândit **propriu**.-----

CAPITOLUL IV: PREȚUL. MODALITATEA DE PLATĂ

Prețul vânzării imobilului descris este stabilit ferm și irevocabil, conform prezentei acte bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr.1258 din 12.10.2015 la Serviciul Profesional Notarială THEMIS, cu sediul în oraș Ovidiu, la suma de **286.940 lei (două sute zeci și șase mii nouă sute patru zeci lei)**, și se va achita după cum urmează:-----

-cu titlu de **avans**, vânzătoarea a declarat că a primit de la cumpărători, numerar suma de **14.350 lei (paisprezece mii treisute cincizeci lei)**, înaintea autentificării prezentei acte bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr.1258 din 12.10.2015 la Serviciul Profesional Notarială THEMIS, cu sediul în oraș Ovidiu, act ce ține loc de chitanță în valoare pentru avans, conform art.1.500 Cod Civil;-----

-tot cu titlu de **avans**, vânzătoarea declară că a primit de la cumpărători, în nume și prin mandatar, înaintea autentificării prezentului înscris, **numerar și în lei**, suma de **lei (optsprezece mii treisute nouă zeci lei)**, iar această declarație a sa are valoare de liberatorie pentru această sumă, conform art.1.500 Cod Civil;-----

160

cu titlu de diferență de preț, cumpărătorii vor achita vânzătoarei, în lei și prin virament bancar, suma de 254.200 lei (două sute cincizeci și patru mii două sute lei), în contul deschis pe numele vânzătoarei cu nr.RO12BRDE140SV43849401400, deschis la BRD-Groupe Societe Generale S.A., din împrumutul acordat cumpărătorilor de către BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în baza contractului de credit nr.1485 din 04.11.2015, acordat în considerarea contractului de garantare pentru achiziția de locuințe nr.PC7_173846 din 17.11.2015, încheiat între F.N.G.C.I.M.M. S.A. I.F.N., BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, și soții COZMA VASILE și COZMA CARMEN IONELA, în calitate de Beneficiari, având ca obiect garantarea în numele și în contul statului a rambursării creditului acordat de Finanțator prin programul „Prima Casă”, pentru această garanție instituindu-se în temeiul legii, în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și în favoarea finanțatorului BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în procent egal de 50%-50%, o singură ipotecă legală asupra imobilului descris în prezentul contract, valabilă pe toată perioada finanțării precum și interdicția de înstrăinare a acestora pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii și interdicția de grevare cu alte sarcini pe durata finanțării.-----

Suma de 254.200 lei (două sute cincizeci și patru mii două sute lei) va fi virată după prezentarea la bancă a încheierii de întabulare și a extrasului de carte funciară pentru informare cu întabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului din prezentul act, și a ipotecii în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și în favoarea finanțatorului BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în procent egal de 50%-50% și notarea interdicției de înstrăinare a imobilului pe o perioadă de 5 (cinci) ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini valabilă până la îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarilor față de Bancă, în contul deschis pe numele vânzătoarei, cu nr.RO12BRDE140SV43849401400, deschis la BRD-Groupe Societe Generale S.A.-----

Ipoteca legală în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și în favoarea BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, se instituie în temeiul OUG 60/2009 cu modificările și completările ulterioare, a HG nr.717/2009 cu modificările și completările ulterioare privind normele de implementare a Programului Prima Casă și se va înscrie în Cartea Funciară a imobilului, în baza contractului de garantare pentru achiziția de locuințe nr.PC7_173846 din 17.11.2015.-----

Eu, CHIRU MAGDALENA, în calitate de vânzătoare, declar în mod expres că am cunoștință de faptul că o parte din prețul imobilului este plătit de către soții COZMA VASILE și COZMA CARMEN IONELA, cumpărători, din împrumutul acordat de către BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în baza contractului de credit nr.1485 din 04.11.2015, și că, de la data achitării integrale a prețului vânzării, dreptul de privilegiu al vânzătoarei trece asupra BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, conform art.2333 din Codul Civil.-----

Eu, CHIRU MAGDALENA, în calitate de vânzătoare, declar în mod expres că renunț la înscrierea în Cartea Funciară, în favoarea mea, a unei ipoteci legale asupra imobilului pentru primirea restului de preț, potrivit art.2386 punct 1 din Codul Civil.-----

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, suntem de acord cu stabilirea următorului pact comisoriu: în cazul în care în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data prezentării la bancă a încheierii de întabulare și a extrasului de carte funciară pentru informare cu întabularea dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorilor din prezentul act și a ipotecii în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și în favoarea finanțatorului BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în procent egal de 50%-50% și notarea interdicției de înstrăinare a acestuia pe o perioadă de 5 (cinci) ani și a interdicției de grevare cu alte sarcini valabilă până la

îndeplinirea tuturor obligațiilor beneficiarilor față de Bancă, vânzătoarea nu primește
sau suma ce reprezintă restul de preț rămas de achitat, prezentul contract de vânzare
va considera desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și
altă formalitate prealabilă.

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm că Notarul
instrumentator, ne-a adus la cunoștință dispozițiile art.1660 din Codul Civil, privind
prețului, ni s-au pus în vedere consecințele nedeclarării prețului real și ne asumăm
răspundere că cele declarate în conținutul prezentului contract sunt reale. Menționăm că
adus la cunoștință de către notarul public instrumentator, dispozițiile Legii nr.161/2003
modificată, completată și republicată, privind prevenirea și sancționarea spălării
prevederile Legii nr.241/2005, pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, de
Legii nr.343/2006 privind modificarea și completarea Legii 571/2003, normele metodologice
aplicare a codului fiscal, precum și prevederile Legii nr.70/2015 pentru întărirea
financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

CAPITOLUL V : TRANSMITEREA PROPRIETĂȚII, A POSESIEI, A FOLOSINȚII PREDAREA BUNULUI

Tranzmiterea proprietății, a posesiei, a folosinței și predarea imobilului ce face
prezentului contract are loc astăzi, data autentificării prezentului act, conform art.1673
art.1673 Cod Civil, fără nicio altă formalitate. A fost îndeplinită de către cumpărător
propriu și prin mandatar, obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil
predării, în baza art.1690 Cod Civil, pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzător
are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

CAPITOLUL VI: CONDITII

Eu, **CHIRU MAGDALENA**, în calitate de vânzătoare, declar, pe propria răspundere
cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, că imobilul ce se înstrăinează
prezentul înscris nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, servituți sau urmări
natură, conform mențiunilor din extrasul de carte funciară pentru autentificare
(pentru construcție) și din extrasul de carte funciară pentru autentificare
(pentru teren), ambele eliberate de către OCPI Constanța-BCPI Constanța la data
27.11.2015, imobilul nu a fost scos din circuitul civil, în temeiul vreunui act normativ
în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi
nu face obiectul unor contracte de închiriere sau comodat, nu am încheiat promisiuni unilaterale
sau bilaterale de vânzare cumpărare, cu excepția celei încheiate cu cumpărătorii din prezentul
act, pacte de preferință având ca obiect imobilul descris, acesta nu constituie aport în
capitalul social al vreunei societăți comerciale, și îi garantez pe dobânditori contra eventualelor
viciilor conform, art.1695 și art.1707 din Codul Civil.

Prin Acordul de ipotecare nr.16361 din 03.12.2015, Primăria com. Lumina și-a acordat
acordul pentru ipotecarea terenului pe care este edificată construcția ce face obiectul
prezentului contract de vânzare.

Eu, **CHIRU MAGDALENA**, în calitate de vânzătoare, declar, cunoscând dispozițiile
art.326 Cod Penal, următoarele:

- am dobândit imobilul în mod legal și de bună credință și la data semnării prezentului contract eu sunt unica proprietară a acestuia;
- imobilul a fost corect identificat și nu există pretenții din partea niciunor terți cu privire la garanțiile imobilului;

accesul la imobil este gratuit, liber, nerestricționat, accesul este asigurat de drumuri publice;

imobilul nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost expropriat și nu sunt motive pentru a fi expropriat, rechiziționat, confiscat, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia mea, de la data dobândirii și până în prezent;

imobilul este în proprietatea exclusivă și absolută a mea, având titlu valabil de proprietate, iar istoricul dobândirii proprietății asupra imobilului este cel descris în prezentul contract de vânzare;

nu există vreo dispută sau litigiu actual sau potențial sau pretenție sau cerere de restituire sau revendicare sau acțiune posesorie sau orice altă acțiune de orice natură intentată mie asupra imobilului și acesta nu este subiect al oricăror pretenții cu privire la orice drept real imobiliar astfel cum a fost anterior menționat.

Taxe și impozitele de orice natură privind imobilul sunt achitate la zi, așa cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice nr.4670 din 02.12.2015**, eliberat de Primăria com. Lumina.

Performanța energetică a imobilului a fost stabilită conform **Certificatului de performanță energetică a clădirii nr.563 din 18.09.2015**, întocmit de Auditor energetic pentru clădiri Paduraru Florica.

Contravaloarea utilităților aferente imobilului (energie electrică, apă, etc.) sunt achitate integral, conform declarației pe propria răspundere dată de vânzătoare, aceasta **neprezentând documente justificative**, iar cumpărătorii au cunoștință de acest fapt. În cazul în care, se va constata că există sume restante la utilitățile aferente imobilului, inclusiv penalități aplicate pentru neplata la termen a acestora, vânzătoarea se obligă **să suporte achitarea integrală a acestor sume**, în caz contrar, cumpărătorii putând să înainteze în instanță o acțiune pentru recuperarea acestor datorii.

Eu, **CHIRU MAGDALENA**, în calitate de **vânzătoare**, declar că sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor din prezentul act

Totodată, eu, vânzătoarea, declar că am luat la cunoștință modul de calcul al impozitului pe venitul din transferul dreptului de proprietate, prevăzut de art.77¹, alin.1 din Legea nr.571/2003, privind Codul Fiscal, precum și cuantumul acestui impozit, și **mă oblig** ca, în eventualitatea constatării unor erori sau omisiuni în calcularea și încasarea impozitului prevăzut de art.77¹, alin 1., **să achit diferențele** constatate prin deciziile de impunere emise de organele fiscale competente.

Noi, **COZMA VASILE**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA CARMEN IONELA**, soți, în calitate de **cumpărători**, declarăm că am dobândit imobilul descris la prețul și în condițiile cuprinse în prezentul contract, cu al cărui conținut ne declarăm de acord, conform prevederilor art.1719 din Codul Civil, cunoscând situația juridică și de fapt a imobilului, ca fiind cea descrisă și arătată de vânzătoare, ceea ce nu o exonerează pe aceasta **împotriva oricărei eventuale și pentru vicii conform, art.1695 și art.1707 din Codul Civil** și de răspunderea penală în condițiile art.326 Cod Penal.

Noi, **COZMA VASILE**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA CARMEN IONELA**, în calitate de **cumpărători**, declarăm că suntem de acord cu instituirea în temeiul OUG 60/2009 cu modificările și completările ulterioare, a HG nr.717/2009 cu modificările și completările ulterioare privind normele de implementare a Programului Prima Casă și înscrierea în **Cartile Funciare** ale imobilelor, în baza contractului de garantare pentru achiziția de locuințe nr.**PC7_173846** din 17.11.2015, a ipoteci legale în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, și în favoarea finanțatorului **BRD-Groupe Societe Generale S.A.**

Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în procent egal de 50%-50% asupra imobilului obiectul prezentului contract, valabilă pe toată perioada finanțării precum și înstrăinare a acestora pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii și însoțită de grevare cu alte sarcini pe durata finanțării.-----

Noi, **COZMA VASILE**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA IONELA**, declarăm că avem cunoștință de faptul că, ulterior perfectării prezentului act, trebuie să ne prezentăm la Primăria com. Lumina, în vederea încheierii unui act de contract de concesiune nr.3855 din 23.03.2015, prin care să dobândim abilitatea de concesiionari ai terenului aflat în proprietatea Comunei Lumina.-----

Noi, **COZMA VASILE**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA IONELA**, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale prezentelor declarații, că **suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale**, fiind încheiată înainte de 01.10.2011 (respectiv la data de 15.10.1994, conform Certificatului de căsătorie seria C.9 nr.564279, eliberat de Consiliul Local al com. Moțca, jud. Iași, nr. 15.10.1994), iar imobilul descris îl dobândim ca **bun comun devălmaș**.-----

Subsemnata, **COZMA CARMEN IONELA**, în calitate de mandatară a numitului **VASILE**, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.1, ap.60, jud. Constanța, CNP 1720819224505, declar că nu a intervenit nicio cauză de revocare a mandatului, conform prevederilor art.2030 Cod Civil, iar procura specială autentificată nr.1080 din 09.10.2015 la Biroul Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în Constanța, nu a fost revocată, așa cum rezultă din Certificatul nr.543833 din 04.12.2015, 07:20:21, eliberat de către C.N.A.R.:N.N.-INFONOT.-----

Noi, părțile, în nume propriu și prin mandatar, declarăm că ni s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator obligația prezentării la agenția fiscală competentă, în termen de zile de la data autentificării prezentului contract, pentru declararea dreptului de proprietate dobândit prin prezentul act, respectiv pentru radierea dreptului de proprietate asupra imobilului descris.-----

Taxele privind autentificarea prezentului înscris sunt suportate astfel: impozitul pe transferul proprietății cade în sarcina vânzătoarei, conform art.77¹, alin.1 din Legea nr.57/1997 privind Codul Fiscal, iar taxa ANCP și onorariul notarial în sarcina cumpărătorilor, conform art.1.666 din Codul Civil.-----

CAPITOLUL VII: DISPOZITII FINALE

În temeiul Legii nr.7/1996, republicată, **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ THEMIS**, cu sediul în orașul Ovidiu, va efectua din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrisului în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.-----

La autentificarea prezentului act, în conformitate cu prevederile art.1686 alin.2 Cod Civil, vânzătoarea remite cumpărătorilor, în nume propriu și prin mandatar, titlurile și actele de proprietate ale acestui imobil, inclusiv certificatul de performanță energetică a clădirii original.-----

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm și ne obligăm reciproc că avem capacitate deplină de a încheia, în mod valabil, prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în care să afecteze sau să prejudicieze în vreun mod capacitatea noastră de a executa în mod valabil pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate.-----

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm pe propria răspundere că situația de fapt și de drept a imobilului este cea rezultată din actele prezente.-----

la notarul public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate, precum și faptul că, urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la cererea noastră, înțelegem sensul tuturor termenilor utilizați în redactarea prezentului înscris, precum și toate consecințele ce decurg din executarea acestuia, pe care le acceptăm întocmai.-----

Prezentul act a fost întocmit în baza următoarelor documente: promisiune bilaterală de vânzare cumpărare autenticată sub nr.1258/2015, contract de vânzare cumpărare autenticat sub nr.352/2015, autorizație de construire nr.84/2015, proces verbal de recepție finală nr.13349/2015, contract de concesiune nr.3855/2015, act adițional nr.1/2015, act adițional nr.2/2015, adeverința nomenclator stradal nr.13663/2015, încheiere nr.109868/2015, încheiere nr.100187/2011, extras de carte funciară pentru autentificare nr.131341/2015, extras de carte funciară pentru autentificare nr.131344/2015, certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice nr.4670/2015, certificat de performanță energetică nr.563/2015, contract de credit nr.1485/2015, contract de garantare nr.PC7_173846/2015, acord de ipotecare nr.16361/2015, acte de identitate și stare civilă, procura specială autenticată sub nr.1080/2015, documentație cadastrală.-----

În prezentul contract, impozitul din transferul dreptului de proprietate, onorariul notarial și taxa ANCPI au fost calculate la valoarea de **286.940 lei**.-----

Tehnoredactat la **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "THEMIS"**, din orașul Ovidiu, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva Societății Profesionale Notariale "THEMIS", și în 5 (cinci) duplicate, din care 1(unul) rămâne în arhiva Societății Profesionale Notariale "THEMIS", 1(unul) va fi depus la OCPI Constanța-BCPI Constanța și 3 (trei) au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTOARE,
S.S. CHIRU MAGDALENA

CUMPĂRĂTORI,
COZMA VASILE
prin mandatar
S.S. COZMA CARMEN IONELA

S.S. COZMA CARMEN IONELA

R O M Â N I A
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"THEMIS"
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE A MĂRCII Nr.130783/2013
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE nr.2000/1765/09.10.2013
SEDIUL: OVIDIU, Șoseaua Națională nr.74,
et.1, jud. Constanța
Tel. 0241/255.520, fax 0241/255.530

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE CU DEPLASARE NR.1450
ANUL 2015, LUNA DECEMBRIE, ZIUA 04

Eu, **IONIȚĂ CRISTINA**, notar public, la cererea expresă a părților, m-am prezentat la sediul BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.78-79, bl.LE22, jud. Constanța, unde, la orele 10:00, am găsit pe:

1. CHIRU MAGDALENA, cetățean român, domiciliată în com. Lumina, str. Islazului, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ nr.138584, eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 10.09.2013, CNP 2770919135911, în nume propriu,

2. COZMA CARMEN IONELA, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, identificată cu CI seria KT nr.1720819224505, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 09.02.2010, CNP 2750425135055, în nume propriu și în calitate de mandatar al numitului **COZMA VASILE**, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 1720819224505, în baza procurii speciale autentificată sub nr.1080 din 09.10.2015, Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în mun. Constanța, mandat nerezolvat la RNNEPR, conform Certificatului nr.543833 din 04.12.2015, ora 07:20:21, eliberat de C.N.A.R.N.N.-INFONOT,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele două acte reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au primit fiecare câte un exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.30/1999 republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a impozitat cu **7.739 lei**, reprezentând impozit pentru venitul din transferul rezervei tranzația imobiliară, cu chitanța nr.1986798.

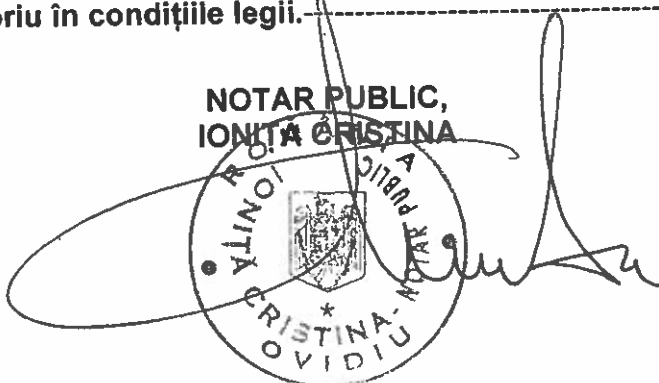
S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de **430 lei**, cod 2.3.2, achitat cu chitanța nr.0208540.

S-a încasat onorariul de **1.978 lei+474,72 lei TVA**, cu factura nr.1965678, achitată cu chitanța nr.1965678 (cu aplicarea reducerii de 30% acordată de Uniunea Națională a Notarilor Publici pentru beneficiarii Programului "PRIMA CASĂ", și deducerea contravalorii pentru vânzare cumpărare, conform Ordinului emis de Ministerul Justiției pentru aprobarea Notarilor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici nr.46/C publicat în Monitorul Oficial al României din data de 06.01.2011).

**NOTAR PUBLIC,
L.S./S.S. IONIȚĂ CRISTINA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Ioniță Cristina, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

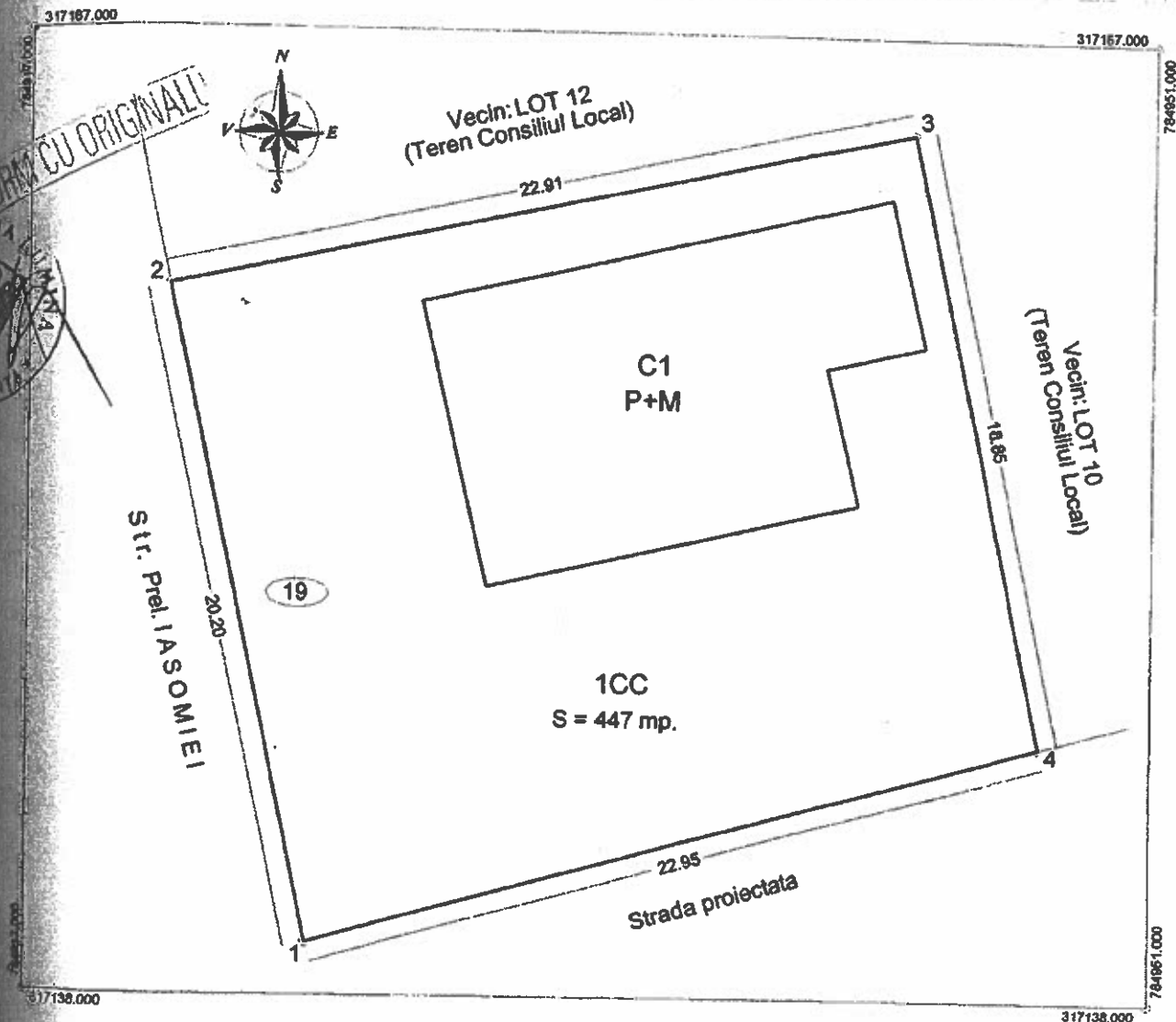
**NOTAR PUBLIC,
IONIȚĂ CRISTINA**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
103498	447	Str. Prel. Iasomiei nr. 19, Loc. Lumina	
Cartea Funciara nr.		UAT	LUMINA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	447	imobil imprejmuit cu gard din BCA si beton.
Total		447	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	114	Locuinta P+M, formata din 4(patru) camere si dependinte, Suprafata desfasurata = 217 mp., detine C.P. Energetica.
Total		114	

Suprafata totala masurata a imobilului = 447 mp

Suprafata din act = 447 mp

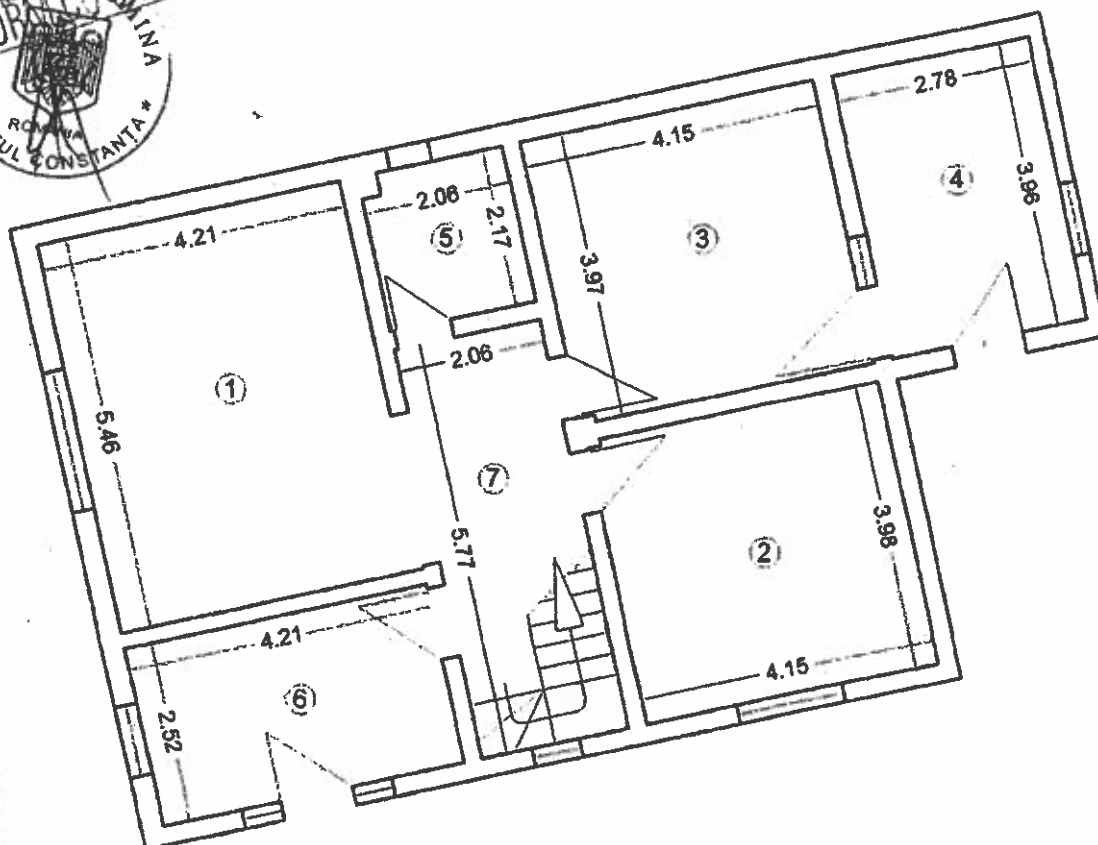
Executant: Lupascu Marian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realizarea din teren Data: Octombrie 2015	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral LOCUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA Nume si Prenume: F. D. LUCIAN VIRGH. Funcția: CONSILIER GR. IA
--	---

109868 / 07-10-2015

RELEVEU C1 - Locuinta parter

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
		Str. Prel. Iasomiei nr. 19, Loc. Lumina	
Cartea Funciara nr.		UAT	LUMINA



Calcular

Lupascu Marius

Receptionist

Date
Octombrie 2015
Data

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera de zi	22.98
2	Camera	16.50
3	Loc servit masa	16.45
4	Bucatarie	11.00
5	Baie	4.39
6	Hol intrare	10.61
7	Hol trecere	8.85

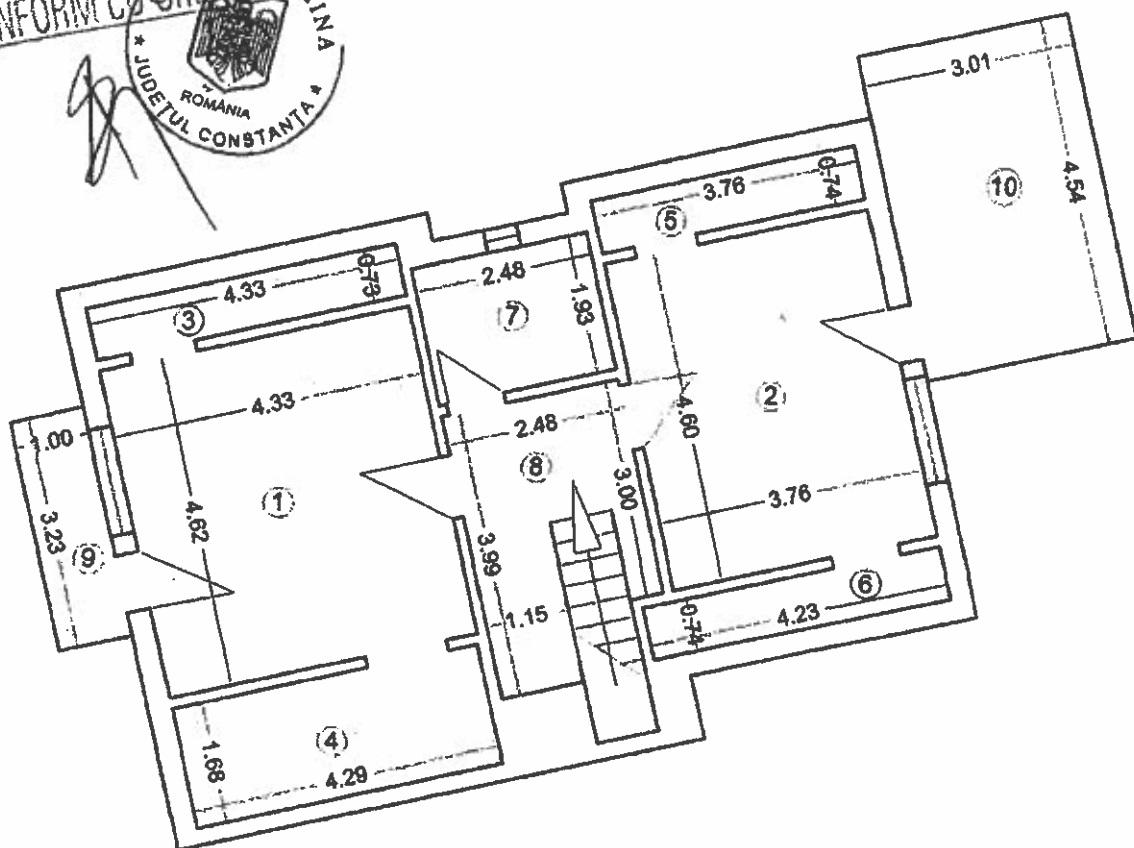
Suprafata utila = 90.78 mp

109868 / 07-10-2015

RELEVEU C1 - Mansarda

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Adresa imobilului
		Str. Prel. Iasomei nr. 19, Loc. Lumina
Carta Fundiara nr.	UAT	LUMINA



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera 1	20.00
2	Camera 2	17.30
3	Dresing 1	3.16
4	Dresing 2	7.20
5	Dresing 3	2.78
6	Dresing 4	3.13
7	Baie	4.78
8	Hol	7.50

Suprafata utila = 65.85 mp

9	Balcon	3.23
10	Terasa descoperita	13.69

Suprafata totala = 82.77 mp

Executant:

Lupascu Marian

Receptional

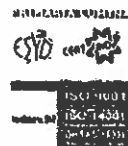
Data
Octombrie 2015

Data

109863/07-10-2015



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



ROMANIA

Strada PRELUNGIREA IASOMIEI Nr.19(fosta Morii,nr 79,lot 11)

JUDETUL CONSTANTA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 13349 din 06.10.2015



Privind lucrarea : **LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**

autorizata cu nr. **84 / 08.07.2015**, cu valabilitate pana la

de catre Primaria Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 22.09.2015
formata din:

MICU-BLANARU VALENTINA -INSP .Comp .Urbanism

CHIRU MAGDALENA - Investitor

2.Comisia de receptie finala ,in urma examinarii lucrarii si a documentelor a constatat
urmatoarele: Locuinta P+M cu SC=114 mp si Sd= 217 mp executata din BCA

3.Valoarea obiectivului este de **136.530 lei.**

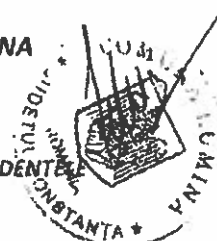
4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala
propune: _____

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi **06.10.2015** la **PRIMARIA COMUNEI LUMINA**
in 2 exemplare.

Investitor **CHIRU MAGDALENA**

Delegat al Primariei Comunei Lumina:**MICU-BLANARU VALENTINA**

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



ROMÂNIA

JUDEȚUL CONSTANȚA

PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA

PRIMAR

Nr.8850 din 08.07.2015.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 84 din 08.07.2015

Ca urmare a cererii adresate de AMARIEI PETROSELA ALINA

CNP 293052622 6196

domiciliul sediul în județul CONSTANȚA municipiu oraș comuna LUMINA

sectorul cod poștal 907175

strada LUCEAFARULUI nr 9 bl se et ap

telefon fax e-mail

înregistrată la nr 8850 din 06.07.2015.

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

LOCUINȚA P+M SI ÎMPREJMUIRE TEREN

pe imobilul - teren și sau construcții - situat în județul CONSTANȚA

municipiul orașul comuna LUMINA satul sectorul

cod poștal 907175 strada MORII nr 79A (1011) se et ap

Cămin funciară

Identificarea imobil

sau nr cadastral 103498

lucrări în valoare de 58.605 lei.

CONFORM CU ORIGINALUL
VASILE ANDREEA

1997

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 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 de
Vicu B. Valentin

taxa de autorizare în valoare de 293 lei a fost achitată conform chitanței nr. AC 12734 din 15.07.2015.
 prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1 exemplar(c) al 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 PRELUNGESTE 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.

CONFORM CU ORIGINALUL
VASILE ANDREEA

data: 19.07.2015

23 05 2015 3855 2015

20

CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA Judetul Constanta, cu sediul in Strada Mare, nr.170, cod unic de inregistrare RO 4671807, cont nr.RO 61 TREZ 23121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Constanta, telefon/fax 0241/251828, reprezentata prin **Primar CHIRU DUMITRU**, in calitate de **concedent**

și

AMARIEI PETRONELA-ALINA cu domiciliul in Lumina, str.Luceafarului nr.9A avand CI seria KZ nr. 238284, CNP 2930526226196, jud.Constanta în calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 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 **447 mp** situat in Com. Lumina, **str.Morii 79A lot 11**, cu destinatia constructie locuinta , conform planului de situatie anexat.

2.2 Concesionarul **AMARIEI PETRONELA-ALINA** este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 3398/16.03.2015, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

2.3 Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini.

2.4 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

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

3.2 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

4.1 Prețul concesiunii este redevența valorică lunară de **169 lei/ luna** pentru toată suprafața de teren, care va fi indexată anual cu rata inflației.

4.2 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.

4.3 Neplata sau nepredarea redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, timp de 6 luni consecutiv, conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

5.1 Concesionarul se obligă:

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

5.2 Concedentul se obligă:

- a) să predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini, să asigure liberă 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 ;

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

6. DREPTURILE PARTILOR

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

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

6.3 **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

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

8. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

8.1 Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1 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.

9.2 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.

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

10. FORȚA MAJORĂ

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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.

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

10.5 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

11.1 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.

11.2 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

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 îndeplinește obiectivul contractului în termen de 12 luni, contractul încetează de drept.

13. ALTE CLAUZE

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

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

- a) caietul de sarcini - anexa 1;
- b) procesul - verbal de predare - primire a obiectului concesiunii - anexa 2.
- c) HCL nr.136 /30.06.2011 anexa 3.

Încheiat astăzi 23.03.2015 în 3 exemplare originale

CONCEDENT

CONCESIONAR

CONSILIUL LOCAL LUMINA
PRIMAR

CHIRU DUMITRU

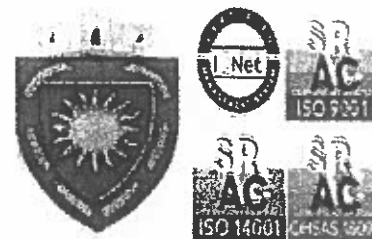
Avizat
Secretar Comuna
Bratianu Florin Viorel

Avizat,
Serviciul Buget-Finanțe
Riteo Monica

AMARIEI PETRONELA-ALINA



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, primarialumina@yahoo.com
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



14 687 2015
30 10

ACT ADITIOINAL NR2

la contractul de concesiune nr. 3855/23.03.2015

(privind terenul in suprafata de 447mp situat in str.Prelungirea lasomiei nr 19
fosta str.Mare nr.79A lot 11, comuna Lumina)

in baza HCL nr.269/29.10.2015 de aprobare a unor amendamente la contractul
de concesiune

Partile contractante:

1.**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA** , judetul Constantacu sediul in Strada
Mare, nr.170, CUI RO4671807, tel/ fax 0241/251828, reprezentata prin Primar
Chiru Dumitru, in calitate de **concedent**

si

2. **CHIRU MAGDALENA**, cu domiciliul in Lumina ,str. Islazului
nr.58,jud.Constanta, posesoare a C.I. seria 138584, CNP 2770919135911 in
calitate de **concesionar**

au convenit urmatoarele :

Se modifica **Art.5 pct.d** din contractul de concesiune

respectiv textul:"sa restituie la expirarea termenului de concesiune in deplina
proprietate,liber de orice sarcini,bunul concesionat,inclusiv investitiile realizate"

devine textul: " sa restituie la expirarea termenului de concesiune in deplina
proprietate,liber de orice sarcini bunul concesionat ,constructia nu este bun de
retur sau de preluare ci este bun propriu concesionarului care va ramane in
proprietatea concesionarului



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, primarialumina@yahoo.com
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Celelalte prevederi contractuale ramin neschimbate.

Pezentul act aditional la Contractul de concesiune a fost incheiat
azi 30.10.2015 in 2 exemplare originale , cate unul pentru fiecare parte .

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

COMUNA LUMINA

VICEPRIMAR

CHIRU MAGDALENA

DANCIULESCU MANTEA IONUT





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, primarialumina@yahoo.com
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



ACT ADITIONAL NR1

13422
07 10 2015

la contractul de concesiune nr. 3855/23.03.2015

(teren 447mp str.Prelungirea lasomiei nr 19 fosta str.Mare nr.79A lot 11,
comuna Lumina)

In baza HCL nr.222/29.09.2015 de aprobare a actului aditional privind transferul
drepturilor si obligatiilor la contractului de concesiune nr. 3855/23.03.2015

Partile contractante:

1.CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA , judetul Constantacu sediul in Strada
Mare, nr.170, CUI RO4671807, tel/ fax 0241/251828, reprezentata prin Primar
Chiru Dumitru, in calitate de **concedent**

Si

2.AMARIEI PETRONELA-ALINA , cu domiciliul in lumina, str.Luceafarului
nr.9 A, posesoare a C.I. seria KZ 238284,CNP 2930526226196 in calitate de
concesionar

Si

CHIRU MAGDALENA , cu domiciliul in Lumina ,str. Islazului
nr.58,jud.Constanta, posesoare a C.I.seria 138584, CNP 2770919135911,
proprietar imobil cladire situat pe terenul mai sus mentionat in baza act de
vanzare -cumparare nr.352/11.09.2015

Se modifica Art.1 din contractul de concesiune in sensul modificarii
concesionarului din AMARIEI PETRONELA-ALINA in **CHIRU MAGDALENA**

Celelalte prevederi contractuale ramin neschimbate.



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, primarialumina@yahoo.com

Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Pezentul act aditional la Contractul de concesiune a fost incheiat
azi 07.10.2015 in 2 exemplare originale , cate unul pentru fiecare parte .

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA

VICEPRIMAR

CHIRU MAGDALENA

DANCIULESCU MANTEA IONUT





ANCPI
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Craciun
Liliana

Semnat digital de
Craciun Liliana
Data: 2025.07.24
13:26:04 +03'00'

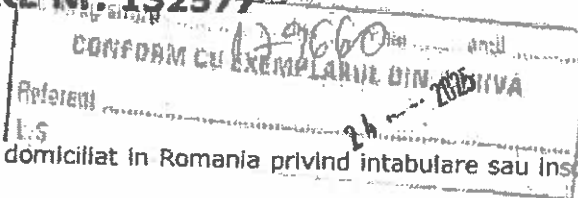
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 132577/04-12-2015

INCHEIERE Nr. 132577

REGISTRATOR Sasu Grecu Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Stanciu Silvia



Asupra cererii introduse de COZMA VASILE domiciliat în România privind intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. PC7_173846/04-12-2015 emis de FNGCMM;
- act notarial nr. 1450/04-12-2015 emis de SPN THEMIS;

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 60 lei, cu documentul de plată:

- chitanța nr. ANCPI CT0208540/04-12-2015 în suma de 60 lei;

pentru serviciul având codul 232,233,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 103498-C1, înscris în cartea funciara 103498-C1 UAT Lumina având proprietarii: Chiru Magdalena în cota de 1/1 de sub B.3, Chiru Magdalena în cota de 1/1 de sub B.5;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Convenție în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : **COZMA VASILE, COZMA CARMEN IONELA**, sub B.6 din cartea funciara 103498-C1 UAT Lumina;
- Se notează interdicția de înstrăinare timp de 5 ani de la data dobândirii imobilului în favoarea în favoarea : **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, sub B.7 din cartea funciara 103498-C1 UAT Lumina;
- Se notează interdicția de grevare pe toată perioada finanțării în favoarea în favoarea : **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, sub B.8 din cartea funciara 103498-C1 UAT Lumina;
- se intabulează dreptul de IPOTECA LEGALĂ în valoare de 254200 RON proporțional cu procentul de garantare asupra A1 în favoarea : **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, sub C.1 din cartea funciara 103498-C1 UAT Lumina;

Prezența se va comunica partilor:

Cozma Vasile,

Ionita Cristina,

Cozma Carmen Ionela,

Brd - Groupe Societe Generale Sa,

Statul Roman Reprezentat De Ministerul Finantelor Publice.

*) 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,
07-12-2015

Registrator,
Sasu Grecu Dorin

(parafa și semnătură)

Asistent-registrator,
Stanciu Silvia

(parafa și semnătură)

*) 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.

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

Nr. 4312/15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 447 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta dupa achizitia constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Prel.Iasomiei nr.19



VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	10.728 EUR/54.314 RON (echiv.24 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 lucrării, fara acordul scris prealabil al Evaluatorului este interzisa

Data elaborării: 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 447 mp din comuna Lumina, Str.Prel.iasomiei nr.19, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta dupa achizitia constructiei.

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA DE PIATA

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

VALOAREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	10.728 EUR/54.314 RON (echiv.24 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 447 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Prel.iasomiei 19
Loca de amplasament	mediana
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 COZMA VASILE in urma achizitiei constructiei de pe teren
Acte de proprietate	Autorizatie de construire nr.83/8.07.2015 Proces verbal de receptie finala nr.18295/4.08.2025 Inchietare in CF nr.132577/4.12.2015 de amplasament cadastral Contract de concesiune nr.3855/23.03.2015 cu Act aditional nr.1 Contract de vanzare cumparare aut.nr.1450/4.12.2015 Poz cadastru si Carte Funciara : 103498
Data inspectiei	14.08.2025
Data de referinta a evaluarii	14.08.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0628
Valoarea estimata a terenului	10.728 EUR/ 54.314 RON (echiv.24 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Incheiere in CF

ANEXA C: Plan de amplasament cadastral

ANEXA D: Autorizatie de construire, PV de receptie, Contract de vanzare - cumparare

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



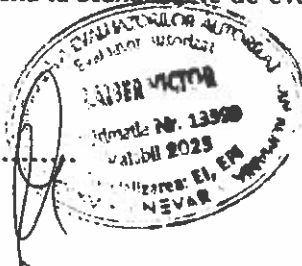
Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing. Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua 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 447 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Prel Iasomiei 19
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara



Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- ✦ Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- ✦ 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 incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- ♦ Proprietatea este inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate asumat sau pune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomie 19 (R 4312)

- ◆ 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/ revizuirii, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ◆ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- ◆ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este constructibil.

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.

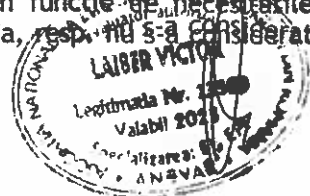
Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

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 cu 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 necesarile procesului de evaluare si de complexitatea acestuia, resp. nu s-a considerat



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomie 19 (R 4312)

necesar un Dosar de lucru, în cazul în care absolut toate datele inițiale, toate calculele și toate concluziile finale se regăsesc în Raportul de evaluare. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluării
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii
- ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare
- ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 - Documentare și raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluării	În conformitate cu prevederile GEV 520 <i>Evaluarea pentru garantarea împrumutului</i> , par.87, al.a), evaluatorul nu este competent în domeniul cuantificării/ ierarhizării gravității riscurilor fizice.
Data inspecției	Inspectia proprietății s-a efectuat în 14.08.2025
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Valoarea se va exprima în EUR și în RON Cursul de referință utilizat în prezentul Raport a fost de 5,0628 RON/EUR, valabil pentru ziua de 14.08.2025.
Modalități de plată	Evaluarea s-a făcut în ipoteza plății în numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Așezată în partea central- estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul 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 așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cozealiei 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 Cozealiei (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.

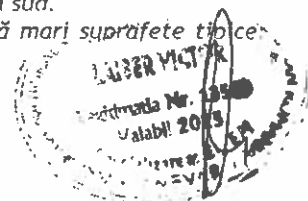
Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi și pante de peste 5%.

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

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

Climatic, întreaga parte estică a Dobrozei este de fapt o fâșie de tranzit între cele două mari suprafețe tipice Dobrozei continentală și Marea Neagră.



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomie 19 (R 4312)

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

La est de senalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutehioi. 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 pajista stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația ieboasă, așa cum este astăzi, prezintă o serie de particularități locale.

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

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

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

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea 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 râșoarele 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- Betonai (Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanta.

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 înregistrați 500 de cititori.

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



Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Cozma Vasile dupa achizitia constructiei de pe teren

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

- Autorizatie de construire nr.83/8.07.2015
- Proces verbal de receptie finala nr.18295/4.08.2025
- ncheiere in CF nr.132577/4.12.2015
- Plan de amplasament cadastral
- Contract de concesiune nr.3855/23.03.2015 cu Act aditional nr.1
- Contract de vanzare cumparare aut.nr.1450/4.12.2015
- Poz cadastru si Carte Funciara : 103498

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
- Conditii externe

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

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	10.728 EUR/54.314 RON (echiv.24 EUR/mp)
---	----------	--

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in **ANEXA 1^a**.

Evaluarea terenului prin venit

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

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

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

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

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei pietei imobiliare si folosirea ei este recomandata de standardele de evaluare. Ea are numeroase definitii care rezulta fiecare din modul de deducere, de calcul, al ratei de capitalizare. De exemplu, in cazul societatilor comerciale, daca Rata de capitalizare se deduce din formula de acoperire a datoriei sau din rata de

Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomieii 19 (R 4312)

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

In Raportul de fata, unde se revalueaza 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

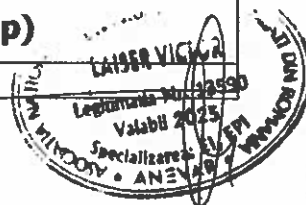
Optand pentru 169 RON/luna (cf.Contract de concesiune din ANEXA D), de rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului , pentru Valoarea de piata calculata din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la : **ANEXA 2**

**VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/
CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN
CONCESIONARE**

6.258 EUR/31.683 RON

(echiv.14 EUR/mp)

Valoarea nu este afectata de TVA



7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	10.728 EUR/54.314 RON (echiv.24 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 14.08.2025

Curs:

5.0628 RON/EUR

ANEXA 4

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Preț de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	87.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-30.00	-37.50	-26.10
Pret de vanzare (EUR/mp)		70.00	87.50	60.90
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	concesune	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-35.00	-43.75	-30.45
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Conditii de piata		aprilie 2025	aprilie 2025	aprilie 2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.75	-10.94	-7.61
Pret ajustat (EUR/mp)		26.25	32.81	22.84
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		26.25	32.81	22.84
		C	N	T
Localizare	Pret.Iasomieii	Mortii/ Iasomieii	fosta UM	Stefan del Mare/ periferic
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara
Suprafata teren [mp]	447.00	523	1,000	1,000
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,12	dreptunghi,22	dreptunghi,23	dreptunghi,>9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
T	22.84	inferioara
Subject	24	
C	26.25	superioara
N	32.81	superioara

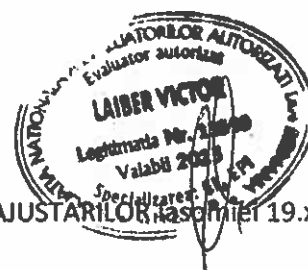
Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
447	10,728	54,314

D:\d\GRILA MIXTA vanzare 447 mp Pret Iasomieii 14.08.2025



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE		ANEXA 10
Ajustare pentru tipul tranzactiei		
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale scumpe (peste 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 30%; toate se ajusteaza		-30%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis		
Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza		-50%
Ajustare pentru conditii financiare		
Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de vanzare		
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare		
Nu sunt necesare		0%
Ajustare pentru conditii de piata		
Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat		
Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza		-25%
Ajustare pentru localizare		
C este in zona mai buna, este superioara		
N este in zona mai buna, este superioara		
T este in zona mai periferica; este inferioara		
Ajustare pentru suprafata terenului		
Toate sunt sub 1000 mp; sunt similare		
Ajustare pentru acces		
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt <i>similare</i>		
Ajustare pentru deschidere la strada		
C si N au deschideri duble fata de Subiect, sunt <i>superioare</i>		
Ajustare pentru utilitati		
Toate au toate utilitatile la gard, sunt <i>similare</i>		



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (169 RON/luna)	EUR/mp luna	0.070
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.840
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.840
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.840
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.840
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		14.00
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
	lasomiei 19	
Suprafata	mp	447
Valoare de randament		
	EUR	6,258
	LEI	31,683



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 parafă 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 Acreșare 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.

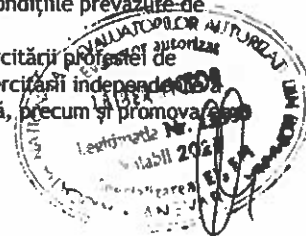
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea 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 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 Constanța, dar și din Bacău, Tulcea, Galați, Brașov, Argeș. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri și restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Dorna, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanța, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambinus 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 Constanța, 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 Constanța), servicii (Polaris Constanța, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (Cuget Liber, Poligraf).

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

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





Craciun
Liliana

Semnat digital de
Craciun Liliana
Data: 2025.07.24
13:26:04 +03'00'

ANEXA B

ANCPI
ASOCIATIA NATIONALA
A NOTARILOR PUBLICI

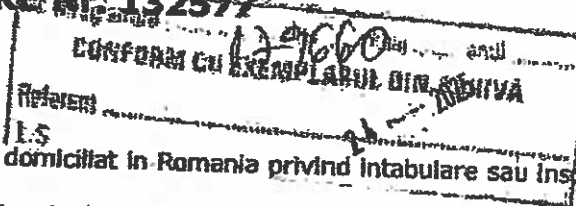
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 132577/04-12-2015

INCHEIERE NR. 132577

REGISTRATOR Sasu Grecu Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Stanciu Silvia



Asupra cererii introduse de COZMA VASILE domiciliat in Romania privind intabulare sau inscriere provizorie in cartea fundara , in baza:

- act administrativ nr. PC7_173846/04-12-2015 emis de FNGCMM;

- act notarial nr. 1450/04-12-2015 emis de SPN THEMIS;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

- chitanta nr. ANCPI CT0208540/04-12-2015 in suma de 60 lei;
pentru serviciul avand codul 232,233,

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 103498-C1, inscris in cartea fundara 103498-C1 UAT Lumina avand proprietarii: Chiru Magdalena in cota de 1/1 de sub B.3, Chiru Magdalena in cota de 1/1 de sub B.5;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Conventie in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COZMA VASILE, COZMA CARMEN IONELA**, sub B.6 din cartea fundara 103498-C1 UAT Lumina;

- Se noteaza interdictia de instrainare timp de 5 ani de la data dobandirii imobilului in favoarea in favoarea : **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, sub B.7 din cartea fundara 103498-C1 UAT Lumina;

- Se noteaza interdictia de grevare pe toata perioada finantarii in favoarea in favoarea : **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, sub B.8 din cartea fundara 103498-C1 UAT Lumina;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 254200 RON-proportional cu procentul de garantare asupra A1 in favoarea : **STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE SA**, sub C.1 din cartea fundara 103498-C1 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica partilor:

Cozma Vasile,

Ionita Cristina,

Cozma Carmen Ionela,

Brd - Groupe Societe Generale Sa,

Statul Roman Reprezentat De Ministerul Finantelor Publice.



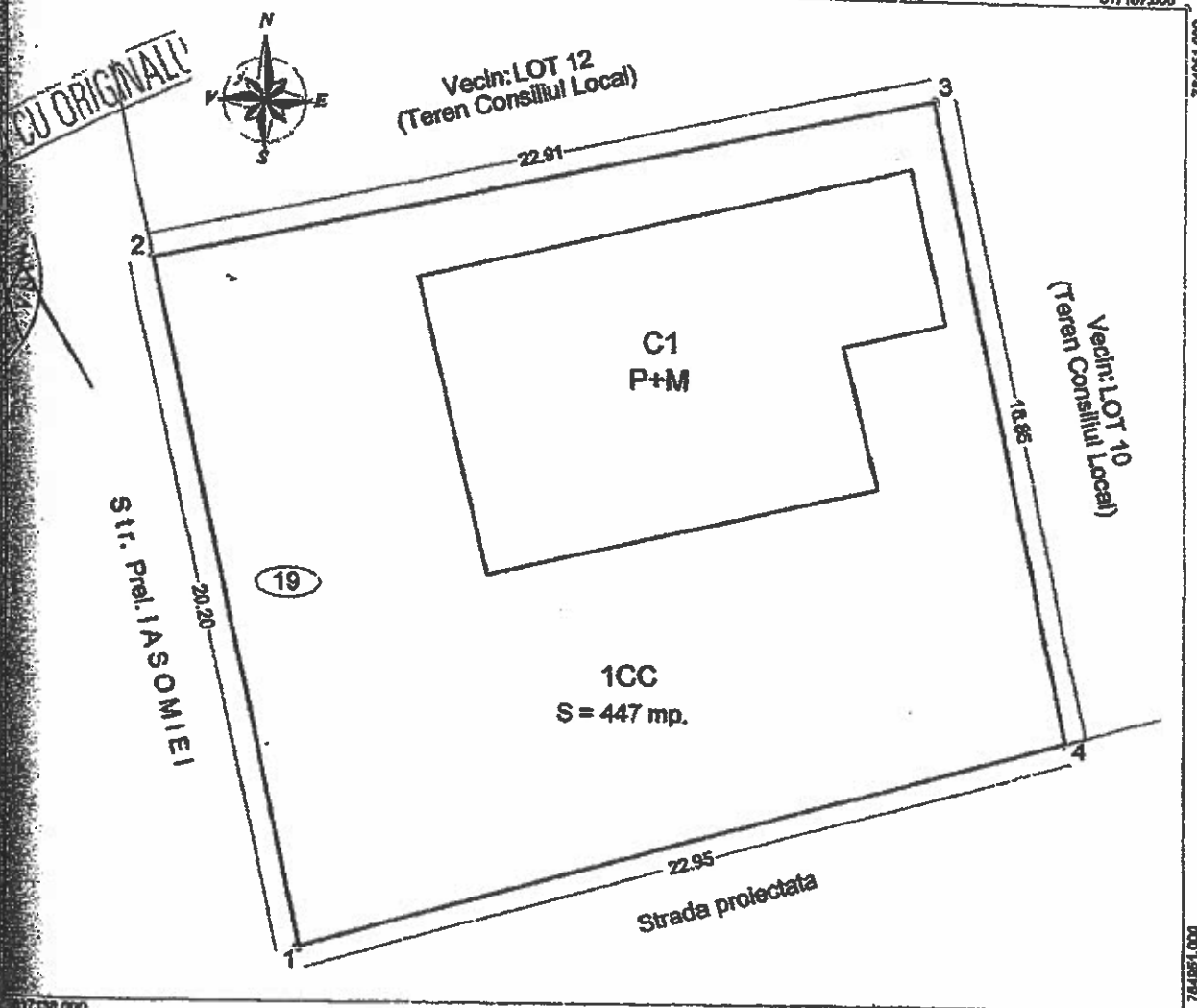
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
103498	447	Str. Prel. Iasomei nr. 19, Loc. Lumina	
Cartea Funciara nr.		UAT	LUMINA

317187.000

317187.000



317138.000

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	447	imobil imprejmuit cu gard din BCA si beton.
Total		447	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	114	Locuinta P+M, formata din 4(patru) camere si dependinte, Suprafata desfasurata = 217 mp., detine C.P. Energetica.
Total		114	

Suprafata totala masurata a imobilului = 447 mp

Suprafata din act = 447 mp

Executant: Lupescu Marian
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data: Octombrie 2015

Inspector:

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

DECLARATIE DE AUTENTICITATE A ACTELOR CADASTRALE
 Funcionar autorizat

Nume si Prenume: FODAT LUCIAN VICTOR

Functia: CONSILIER GR. 3A

Legitimare Nr. 135/0
 Valabil 2025
 Specializarea: E

109868 / 07-10-2015

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Partile contractante:_____

CHIRU MAGDALENA, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în com. Lumina, str. nr.58, jud. Constanța, CNP 2770919135911, în calitate de vânzătoare,_____

COZMA VASILE, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 1720819224505, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, cetățean român, domiciliată în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 2750425135055, în baza procurii speciale autentificată la Biroul Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în mun. Constanța, str. nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 2750425135055, soți, căsătoriți în cadrul regimului matrimonial al comunității legale, în calitate de cumpărători,_____

Prevederea executării promisiunii bilaterale de vânzare cumpărare autentificată sub nr.1258 din 2015 la Societatea Profesională Notarială THEMIS, cu sediul în orașul Ovidiu, a intervenit în acest contract, în următoarele condiții:_____

CAPITOLUL II: OBIECTUL

CHIRU MAGDALENA, necăsătorită, în calitate de vânzătoare, vând soților **COZMA VASILE** și **COZMA CARMEN IONELA**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA CARMEN IONELA**, în calitate de cumpărători, imobilul-construcție locuință P+M, proprietatea mea, situat în comuna Lumina, str. Prelungirea Iasomiei nr.19, jud. Constanța, cu o suprafață construită la sol de 217 mp. și o suprafață construită desfășurată de 217 mp., alcătuită la Parter din camera de zi, loc servit masa, bucătărie, baie, hol intrare și hol trecere, cu o suprafață utilă de 98,78 mp. la Mansardă din 2 (două) camere, 4 (patru) dressing-uri, baie și hol, cu o suprafață utilă de 65,85 mp., un balcon, cu o suprafață de 3,23 mp., și o terasă descoperită cu o suprafață de 13,69 mp., suprafața totală a Mansardei fiind de 82,77 mp., edificată pe terenul în proprietatea Comunei Lumina și deținut în concesiune de către vânzătoare, cu titlu de folosință curți construcții și o suprafață de 447 mp., având ca vecinătăți la Nord (Teren Consiliul Local), la Est-lot 10 (Teren Consiliul Local), la Sud-str. Proiectată, la Vest-Prel. Iasomiei._____

Imobilul-construcție este identificat în planul de amplasament și delimitare cu nr. cadastral 103498-C1, dreptul de proprietate al vânzătoarei fiind înscris în Cartea funciară a localității Lumina deschisă sub nr.103498-C1, prin încheierea nr.109868 din 07.10.2015, dată de OCPI Constanța-BCPI Constanța, iar imobilul-teren, din care se transmite dreptul de proprietate, este identificat în planul de amplasament și delimitare cu nr. cadastral 103498, dreptul de proprietate al Comunei Lumina fiind înscris în Cartea funciară a localității Lumina deschisă sub nr.103498, prin încheierea nr.100187 din 20.12.2011, dată de OCPI Constanța-BCPI Constanța._____



Constanța, Sucursala Lăpușneanu, în procent egal de 50%-50% asupra imobilului obiectul prezentului contract, valabilă pe toată perioada finanțării precum și înstrăinare a acestora pe o perioadă de 5 (cinci) ani de la data dobândirii, grevare cu alte sarcini pe durata finanțării.

Noi, **COZMA VASILE**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA IONELA**, declarăm că avem cunoștință de faptul că, ulterior perfectării prezentei trebuie să ne prezentăm la Primăria com. Lumina, în vederea încheierii unui contractul de concesiune nr.3855 din 23.03.2015, prin care să dobândim calitatea de concesionari ai terenului aflat în proprietatea Comunei Lumina.

Noi, **COZMA VASILE**, prin mandatar **COZMA CARMEN IONELA**, și **COZMA IONELA**, declarăm pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale declarației, că **suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității** fiind încheiată înainte de 01.10.2011 (respectiv la data de 15.10.1994, conform actului de căsătorie seria C.9 nr.564279, eliberat de Consiliul Local al com. Moțca, jud. Constanța, 15.10.1994), iar imobilul descris îl dobândim ca **bun comun devălmăș**.

Subsemnata, **COZMA CARMEN IONELA**, în calitate de mandatară a numitului **VASILE**, cetățean român, domiciliat în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl. ap.60, jud. Constanța, CNP 1720819224505, declar că nu a intervenit nicio cauză care să anuleze mandatului, conform prevederilor art.2030 Cod Civil, iar procura specială nr.1080 din 09.10.2015 la Biroul Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în Constanța, nu a fost revocată, așa cum rezultă din Certificatul nr.543833 din 04.10.2015, 07:20:21, eliberat de către C.N.A.R.'N.N.-INFONOT.

Noi, părțile, în nume propriu și prin mandatar, declarăm că ni s-a pus în vedere de către notarul public instrumentator obligația prezentării la agenția fiscală competentă, în termen de zile de la data autentificării prezentului contract, pentru declararea dreptului de dobândit prin prezentul act, respectiv pentru radierea dreptului de proprietate asupra imobilului descris.

Taxele privind autentificarea prezentului înscris sunt suportate astfel: impozitul pe transferul proprietății cade în sarcina vânzătoarei, conform art.77¹, alin.1 din Legea nr.100/1992 privind Codul Fiscal, iar taxa ANCPI și onorariul notarial în sarcina cumpărătorilor, conform art.1.666 din Codul Civil.

CAPITOLUL VII: DISPOZITII FINALE

În temeiul Legii nr.7/1996, republicată, **SOCIETATEA PROFESIONALĂ DE MEDIATIE IMOBILIARĂ "THEMIS"**, cu sediul în orașul Ovidiu, va efectua din oficiu toate demersurile necesare înscrierii în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.

La autentificarea prezentului act, în conformitate cu prevederile art.1686 alin.1 din Codul Civil, vânzătoarea remite cumpărătorilor, în nume propriu și prin mandatar, titlurile de proprietate ale acestui imobil, inclusiv certificatul de performanță energetică a imobilului în original.

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm și ne obligăm reciproc că avem capacitate deplină de a încheia, în mod valabil, prezentul contract și că nu există niciun fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în care să afecteze sau să prejudicieze în vreun mod capacitatea noastră de a executa în mod valabil pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate.

Noi, părțile contractante, în nume propriu și prin mandatar, declarăm și ne obligăm reciproc să răspundem că situația de fapt și de drept a imobilului este cea rezultată din actele prezente.



notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și precum și faptul că, urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la cererea înțelegem sensul tuturor termenilor utilizați în redactarea prezentului înscris, precum și consecințele ce decurg din executarea acestuia, pe care le acceptăm întocmai.-----

Prezentul act a fost întocmit în baza următoarelor documente: promisiune bilaterală de cumpărare autenticată sub nr.1258/2015, contract de vânzare cumpărare autenticat nr.352/2015, autorizație de construire nr.84/2015, proces verbal de recepție finală nr.29/2015, contract de concesiune nr.3855/2015, act adițional nr.1/2015, act adițional nr.15, adeverința nomenclator stradal nr.13663/2015, încheiere nr.109868/2015, încheiere nr.87/2011, extras de carte funciară pentru autentificare nr.131341/2015, extras de carte funciară pentru autentificare nr.131344/2015, certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice nr.10/2015, certificat de performanță energetică nr.563/2015, contract de credit nr.1485/2015, act de garantare nr.PC7_173846/2015, acord de ipotecare nr.16361/2015, acte de stare civilă și stare civilă, procura specială autenticată sub nr.1080/2015, documentație stradală.-----

În prezentul contract, impozitul din transferul dreptului de proprietate, onorariul notarial și ANCPPI au fost calculate la valoarea de 286.940 lei.-----

Înredactat la SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "THEMIS", din orașul Constanța, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva Societății Profesionale Notariale "THEMIS", și în 5 (cinci) duplicate, din care 1(unul) rămâne în arhiva Societății Profesionale Notariale "THEMIS", 1(unul) va fi depus la OCPI Constanța-BCPI Constanța și 3 (trei) au fost date părților.-----

VÂNZĂTOARE,
S.S. CHIRU MAGDALENA

CUMPĂRĂTORI,
COZMA VASILE
prin mandatar
S.S. COZMA CARMEN IONELA

S.S. COZMA CARMEN IONELA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"THEMIS"

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE A MĂRCII Nr.130783/2013
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE nr.2000/1765/09.10.2013
SEDIUL: OVIDIU, Șoseaua Națională nr.74,
et.1, jud. Constanța
Tel. 0241/255.520, fax 0241/255.530

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE CU DEPLASARE NR.1450
ANUL 2015, LUNA DECEMBRIE, ZIUA 04



Eu, **IONIȚĂ CRISTINA**, notar public, la cererea expresă a părților, în sediul BRD-Groupe Societe Generale S.A. Constanța, Sucursala Lăpușneanu, Constanța, bd. Al. Lăpușneanu nr.78-79, bl.LE22, jud. Constanța, unde, la ora găsit pe:—

1. CHIRU MAGDALENA, cetățean român, domiciliată în com. Lumina, jud. Constanța, identificată cu CI seria KZ nr.138584, eliberată de SPCLEP la 10.09.2013, CNP 2770919135911, în nume propriu,—

2. COZMA CARMEN IONELA, cetățean român, domiciliată în mun. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, identificată cu CI seria eliberată de SPCLEP Constanța la data de 09.02.2010, CNP 2750425135911, în calitate de mandatar al numitului **COZMA VASILE**, cetățean român, în mun. Constanța, str. Mircea nr.144, bl.E3, sc.B, et.4, ap.60, jud. Constanța, CNP 1720819224505, în baza procurii speciale autentificată sub nr.1080 din 09.10.2010, Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în mun. Constanța, mandat nr. 1080 la RNNEPR, conform Certificatului nr.543833 din 04.12.2015, ora 07:20:21, eliberat de C.N.A.R.N.N.-INFONOT,—

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că actul reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris în unicul exemplar.—

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.—

S-a impozitat cu 7.739 lei, reprezentând impozit pentru venitul din transferul tranzacția imobiliară, cu chitanța nr.1986798.—

S-a perceput tariful de publicitate imobiliară în sumă de 430 lei, cod 2.32, chitanța nr.0208540.—

S-a încasat onorariul de 1.978 lei+474,72 lei TVA, cu factura nr.1965678 și chitanța nr.1965678 (cu aplicarea reducerii de 30% acordată de Uniunea Națională a Notarilor Publici pentru beneficiarii Programului "PRIMA CASĂ", și deducerea contravalorii pentru vânzare cumpărare, conform Ordinului emis de Ministerul Justiției pentru aprobarea privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici nr.46/01.01.2011 Monitorul Oficial al României din data de 06.01.2011).—

**NOTAR PUBLIC,
L.S./S.S. IONIȚĂ CRISTINA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de Ioniță Cristina, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.—

**NOTAR PUBLIC,
IONIȚĂ CRISTINA**



8



23 05 3855 2015

2

CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA Judetul Constanta, cu sediul in Strada Mare, nr.170, cod unic de inregistrare RO 4671807, cont nr.RO 61 TREZ 23121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Constanta, telefon/fax 0241/251828, reprezentata prin **Primar CHIRU DUMITRU**, in calitate de concedent

și

AMARIEI PETRONELA-ALINA cu domiciliul in Lumina, str.Luceafarului nr.9A avand CI seria KZ nr. 238284, CNP 2930526226196, jud.Constanta în calitate de concesionar

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 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 447 mp situat in Com. Lumina, str.Morii 79A lot 11, cu destinatia constructie locuinta , conform planului de situatie anexat.

2.2 Concesionarul **AMARIEI PETRONELA-ALINA** este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 3398/16.03.2015, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

2.3 Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini.

2.4 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

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

3.2 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

4.1 Prețul concesiunii este redevența valorică lunară de 169 lei/ luna pentru toată suprafața de teren, care va fi indexată anual cu rata inflației.

4.2 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.

4.3 Neplata sau nepredarea redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, timp de 6 luni consecutiv, conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

5.1 Concesionarul se obligă:

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

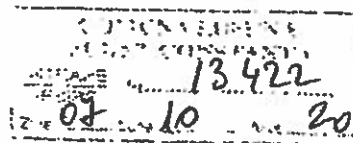




ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, primarialumina@yahoo.com
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



ACT ADITIONAL NR1



la contractul de concesiune nr. 3855/23.03.2015

(teren 447mp str.Prelungirea lasomiei nr 19 fosta str.Mare nr.79A lot 11,
comuna Lumina)

In baza HCL nr.222/29.09.2015 de aprobare a actului aditional privind transferul
drepturilor si obligatiilor la contractului de concesiune nr. 3855/23.03.2015

Partile contractante:

1.CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA , judetul Constantacu sediul in Strada
Mare, nr.170, CUI RO4671807, tel/ fax 0241/251828, reprezentata prin Primar
Chiru Dumitru, in calitate de concedent

Si

2.AMARIEI PETRONELA-ALINA , cu domiciliul in lumina, str.Luceafarului
nr.9 A, posesoare a C.I. seria KZ 238284,CNP 2930526226196 in calitate de
concesionar

Si

CHIRU MAGDALENA , cu domiciliul in Lumina ,str. Islazului
nr.58,jud.Constanta, posesoare a C.I.seria 138584, CNP 2770919135911,
proprietar imobil cladire situat pe terenul mai sus mentionat in baza act de
vanzare -cumparare nr.352/11.09.2015

Se modifica Art.1 din contractul de concesiune in sensul modificarii
concesionarului din AMARIEI PETRONELA-ALINA in CHIRU MAGDALENA

Celelalte prevederi contractuale ramin neschimbate.





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, primarialumina@yahoo.com
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Pezentul act aditional la Contractul de concesiune a fost incheiat
azi 08.10.2015 in 2 exemplare originale , cate unul pentru fiecare parte .

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA

VICEPRIMAR

CHIRU MAGDALENA

DANCIULESCU MANTEA IONUT

chir



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 8850 din 08.07.2015.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 84 din 08.07.2015

Ca urmare a cererii adresate de AMARIEI PETRONELA ALINA
CNP 293052622 6196
 domiciliul sediul în județul CONSTANȚA, municipiu/oras/comuna LUMINA
sectorul cod poștal 907175
la LUCEAFARULUI nr. 9 bl. sc. et. ap.
prin fax e-mail
înregistrată la nr. 8850 din 06.07.2015.
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru:

LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN

Imobilul - teren și sau construcții - situat în județul CONSTANȚA
municipiul/orașul/comuna LUMINA satul sectorul
poștal 907175 strada MORII nr. 79A LOT 11 sc. et. ap.
destinația funciara
numărul imobil
cadastral 103498

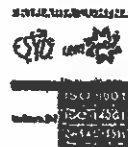
evaluare în valoare de 58.605 lei.

CONFORM CU ORIGINALUL
VASILE ANDREEA





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



ROMANIA

Strada PRELUNGIREA IASOMIEI Nr.19(fosta Morii,nr 79,lot 11)

JUDETUL CONSTANTA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 13349 din 06.10.2015



Privind lucrarea : **LOCUINTA P+M SI IMPREJMUIRE TEREN**

autorizata cu nr. 84 / 08.07.2015, cu valabilitate pana la

la Primaria Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 22.09.2015
formata din:

MICU-BLANARU VALENTINA -INSP .Comp .Urbanism

CHIRU MAGDALENA - Investitor

2.Comisia de receptie finala ,in urma examinarii lucrarii si a documentelor a constatat
urmatoarele: Locuinta P+M cu SC=114 mp si Sd= 217 mp executata din BCA

3.Valoarea obiectivului este de 136.530 lei.

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

Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 06.10.2015 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA
in 2 exemplare.

Investitor **CHIRU MAGDALENA**

Delegat al Primariei Comunei Lumina:**MICU-BLANARU VALENTINA**

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



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

EVALUATOR AUTORIZAT
 Nr. 13590
 15.01.2025
 Zona: El. EPI
 EVALUATOR

ANEXA 1

