



PROIECT DE HOTARARE nr. 22196/19.09.2025

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat
in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mircea cel Batran , nr.69 ,
com. Lumina, Jud. Constanta**

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

Având în vedere:

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

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, Legea 50/1991 privind autorizarea 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 300 mp, nr. cadastral 108786, situat pe str. Mircea cel Batran , nr. 69 , judetul Constanta catre Busegeanu Gabriela , proprietarul constructiei , care detine terenul in concesiune conform contractuluinr.21281/10.11.2022

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare nr.4311/15.08.2025(al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr. 158/26.08.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Busegeanu Gabriela ,este de 27339 lei , la care se adauga TVA.

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

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

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

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

Art. 5 Spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului.



Art.6 Documentele care stau la baza vanzarii sunt:

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

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

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

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

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

Art. 7 Se solicita cumparatorului, Busegeanu Gabriela constituirea de garantii pentru asigurarea platii ratelor prin constituirea unei ipoteci 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.22198/19.09.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzarea prin negociere directă a unui imobil – teren în suprafața de 300 mp aflat în proprietatea privată comunei Lumina, str. Mircea cel Batran, nr.69 . jud. Constanta

Având în vedere cererea doamnei Busegeanu Gabriela , nr.19278 /14.08. 2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 300 mp situat în str.Mircea cel Batran , nr.69 , comuna Lumina, jud. Constanta, detinut în concesiune conform Contractului nr. 21281/ 10.11.2022

Necesitatea și oportunitatea vânzării:

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

Pe de altă parte, în ceea ce privește oportunitatea vânzării acestui teren, acesta este justificată de nevoia permanentă de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finanțare pentru investiții de asfaltare, extinderi iluminat, rețele de alimentare cu apă și canalizare, iluminat public, renovări, reabilitări, reparații clădiri 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 300 mp descris mai sus precum și prevederile art. 129 alin (2) lit., c., și art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a inițiat prezentul proiect de hotărâre, pe care va rog să-l aprobați în forma prezentată

Initiator

Viceprimar cu atribuții de Primar
Ionescu Alexandru



Nr. 22200/19.09.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str.Mircea cel Batran , nr.69 , Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui teren din proprietatea privata a comunei Lumina in suprafata de 300 mp. situat in str.Mircea cel Batran nr 69 , comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str. Mircea cel Batran , nr.69 , comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune de Busegeanu Gabriela conform contractului nr. 21281/10.11.2022

Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina.

Proiectul de hotarare este argumentat de catre initiator, sub aspectul oportunitatii si necesitatii vanzarii, procedura fiind aceea a negocierii directe. Proiectul de hotarare a fost intocmit cu respectarea recomandarilor Institutiei Prefectului in virtutea competentelor de verificarea legalitatii actelor administrative ale autoritatilor locale, asa cum au fost prezentate in cuprinsul adresei nr. 16366/25.06.2021, referitoare la interpretarea art. 364 din Codul Administrativ. Potrivit art. 129 alin (1), (2) lit., c,, , alin. (6) lit. „b,, din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, proiectul de hotarare este de competenta consiliului local.

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Lavinia Nedelcu

ARIA LUMINA
CONSTANTA
19278
14.08.2025

CATRE CONSILIUL LOCAL LUMINA

SUBSEMNATA BUSEGEANU GABRIELA
CU ADOMICILIU STR. PELICAN NR. 9

VĂ ROG SA APROBAȚI CEREREA PENTRU
CUMPARAREA TERENULUI ÎNSURZĂȚATE

300 MP SITUAT ÎN COM LUMINA
STR MIRCEA CEL BĂTRÂN NR 69 PE CARE
IL DEȚIN ÎN CONCESIUNE CONFORM
CONTRACTULUI NR 21281 DIN 10.11.2022

14.08.2025

SEMNATURĂ



0728491375

+44 729 583605

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

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

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

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

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

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

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

- a) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.
- b) Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept



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

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

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

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

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

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

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

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

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

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

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



(5) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 6 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

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

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. 1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afara de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(8) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 6 (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată,



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

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

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

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

a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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



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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL IX. RADIAREA DIN CARTEA FUNCARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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



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

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DECONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

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

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

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

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

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

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

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

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

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

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

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

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE

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



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

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

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

CAPITOLUL XV.DEFINITII

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

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

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE

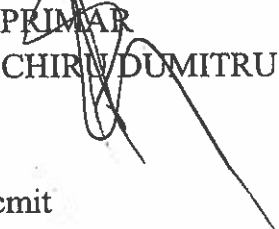
Art. 15.1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

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

CONCEDENT

UAT COMUNA LUMINA

PRIMAR
CHIRI DUMITRU



Intocmit

Jukovschi Anca Rodica



CONCESIONAR

BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA





178856 / 19-11-2021

ANCP
NATIONAL
CADASTRAL

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

Dosarul nr. 178856 / 19-11-2021

INCHIEIERE Nr. 178856

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: CRISTINA STROE

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

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA domiciliat in Loc. Lumina, Str Mare,, Nr. 170,
Jud. Constanta privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara,
in baza:

- Act Administrativ nr.13530/31-08-2021 emis de Primaria Lumina;
- Act Administrativ nr.115/29-07-2021 emis de Consiliul Local Lumina;
- Act Administrativ nr.4950/10-11-2021 emis de Primaria Lumina;
- Act Administrativ nr.12990/23-08-2021 emis de Primaria Lumina;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu
documentul de plata:

- Ordin de plata cont OCPI nr.354/15-11-2021 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

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

Prezenta se va comunica partilor:

COMUNA LUMINA

MANOLICA GEORGE-ANDREI

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

Data soluționării:

06-01-2022

Registrator:

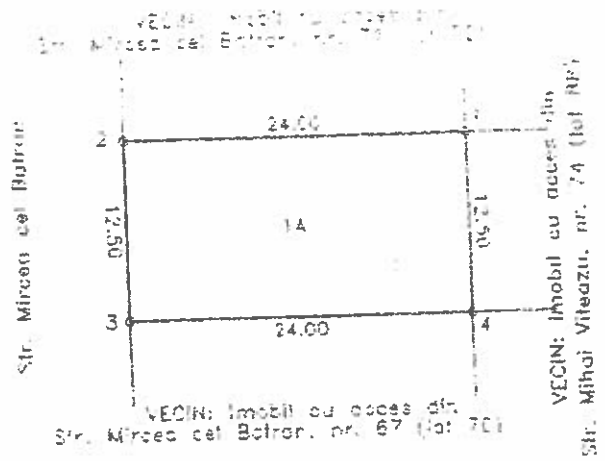
VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator:

CRISTINA STROE

*) Cu excepția cazurilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 7/1996 privind
evidențele de cadastru și carte funciara aprobat prin OUG nr. 76/2014,





A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mention
1	A	300	Imobil neimprajmut. Punctele de inflexiune sunt marcate cu tarus din lemn
2		300	

B. Date referitoare la constructii

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata construita (mp)	Mention
1			

CONFORM CU ORIGINALUL

ROUMANIE

ROMANIA

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 2671204131293

Seria KZ JA 572246

T4B30

Numar/Nom/Last name

BUSEGEANU

Prenume/Preznum/FIRST NAME

GABRIELA-CONSTANTA

De (Arniea/Nationalitate/Nationality)

Romana / ROU

Loc nasterii/Lieu de naissance/Place of birth

Jud. CT Mun. Constanta

Domiciliu/Adresse/Address

Jud. CT, Sat. Lumina (Com. Lumina)

Str. Pelican nr. 9

Emita de/Devised by/Issued by

SPCLEP Ovidiu

Validitate/Validite/Validity

26.03.19-04.12.2029

263  CT

IDROUBUSEGEANU<<GABRIELA<CONSTANTA<<

KZ572246<3ROU6712042F291204021312931

STR. MIRCEA CEL BATRAN,
NR 69, LOT 71

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 18295 din 04.08. 2025

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

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 01.07.2025 formata din :

MICU-BLANARU VALENTINA – insp comp. Urbanism

BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA – Investitor

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

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

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

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

Admiterea receptiei..

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

Investitor – BUSEGEANU GABRIELA
CONSTANTA

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

MICU –BLANARU VALENTINA



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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI..... LUMINA.....
PRIMAR
Nr.8431 din 08.05 2023

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 86 din 08.05. 2023

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

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de construire pentru:

LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul - sectorul
cod poștal 907175 strada MIRCEA CEL BATRAN, Nr 69, LOT 71
Cartea funciară 108786
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108786

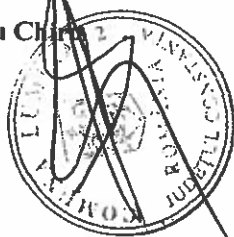
- lucrari în valoare de 124.793,47 lei.

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

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

PRIMAR,

Dumitru Chiriac



SECRETAR,

Viorel Florin Bratianu

ARHITECT SEF*,

Intocmit,
Valența Micu-Blănuș

Taxa de autorizare în valoare de 624 lei a fost achitată conform chitanței nr. 7041 din 16.05.2023
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 16.05 însoțită de 1 exemplar(e)
din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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

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

Nr. 4311/15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

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



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

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

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: august 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

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

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

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

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

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

LEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE A
BUNURILOR (ANEVAR) -2025)

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOAREA DE PIATA

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

VALOAREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

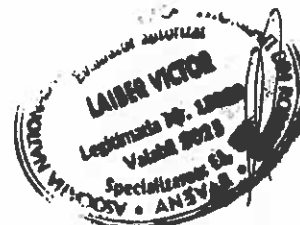
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

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

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

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



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Incheiere si Extras de CF

ANEXA C: N/A

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

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii

Certificarea evaluatorului.

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

- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui Raport; nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
- Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400. Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.
- Evaluatorul declara ca a luat la cunostinta si respecta intocmai prevederile Codului de Etica al Profesiei de 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 statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Uat Lumina, domeniul privat, in concesiune
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Mircea cel Batran 69
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

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

Natura si sursa
informatiilor

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

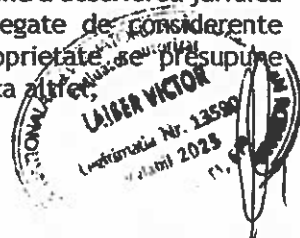
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



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

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 69 (R 4311)

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

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

Riscul evaluarii

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

Data inspectiei

Inspectia proprietatii s-a efectuat in 14.08.2025

Moneda in care se exprima valoarea estimata

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

Modalitati de plata

Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca prima asezare satul Lumina a luat fiinta in anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 dupa razboiul ruso-romano-turc din anul 1877. Dupa infiintarea ca sat - din anul 1880 pana in anul 1908- satul Lumina a apartinut de comuna Sibioara, fostă Cicirciu. Din anul 1908 si pana in anul 1925 satul Lumina a apartinut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formand unitate administrativ-teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Coiun (oala neagră).

O institutie publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

Asezată în partea central-estică a județului, comuna Lumina se învecinează la sud lacul Slutghiol, la sud-vest orasul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orașul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orașul 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 Coșealiei care deșează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se află cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

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

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care deșează 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 Tașaul 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 Podișul Dobrogei Centrale (Podișul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Capidava-Ovidiu la sud.

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



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 69 (R 4311)

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

La est de senalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutghiol. 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 Clobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu.

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

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

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

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

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante lîne, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina. s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonat și cernoziomul 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 rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în baltă Lumina și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.

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

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

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

Descrierea situației juridice



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 69 (R 4311)

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

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

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

Descrierea terenului

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

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

Standardele internationale de Evaluare au gandit CMBU in ideea utilizarii in evaluarea valorii de investitie pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care doreste sa achizitioneze un teren liber 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.

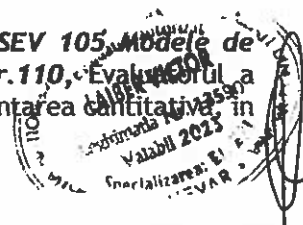
Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii rezidentiale astfel ca, existand si o Autorizatie de construire valida acestea fost fizic posibile si este permis legal.

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



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 69 (R 4311)

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 marje 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	5.400 EUR/27.339 RON (echiv.18 EUR/mp)
---	----------	---

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de conceptele de baza ale evaluarii prin venit, 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 **Multiplicator 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 rata de capitalizare medie pentru componentele credit si capital propriu, atunci ea este definita drept **"Costul capitalului propriu"**.



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 69 (R 4311)

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

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

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 14.08.2025

Curs: 5.0628

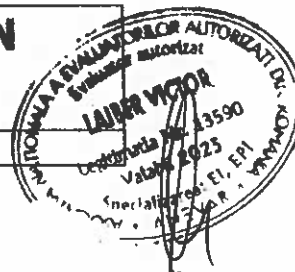
S [mp]	Element de	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie	min	100			
300		max	150			
300	Superficie	min	0.3333			
300		max	0.5000			
300	Superficie	min	0.0658			
300		max	0.0988			
300	Pret vanza	min	15	7.9008	3.1603	
		max	25	7.9008	4.7405	
						5.9256

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

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/
CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN
CONCESIONARE

4.200 EUR/21.264 RON
(echiv.14 EUR/mp)

Valoarea nu este afectata de TVA



7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei 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 celorlalte criterii de analiza: adecvarea si precizia.

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

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

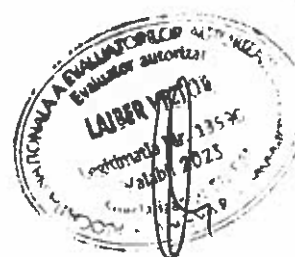
Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

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

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 14.08.2025

Curs:

5.0628 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Pret 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	fotosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-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
Condiții de piata		sem. I/2025	sem. I/2025	sem. I/2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	30.45
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liberi/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.75	-10.94	-7.61
Pret ajustat (EUR/mp)		26.25	32.81	22.84
Localizare	Mircea cel Batran/ periferic	Morii Iasomieii	fosta UM	Stefan del Mare/ periferic
Ajustare (%)		-2.86	-11.43	-8.21
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-10.00	-5.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		24.25	22.81	17.84
		C	N	T
Suprafata teren [mp]	300.00	523	1,000.00	1,000
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 12,5	dreptunghi, 22	dreptunghi 23	dreptunghi, >9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	similara

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

Valoarea de piata/ echitabila

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



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
	Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale scumpe (peste 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 30%; toate se ajusteaza		-30%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
	Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025. Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza		-50%
Ajustare pentru conditii financiare			
	Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
	Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
	Nu sunt necesare		0%
Ajustare pentru conditii de piata			
	Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
	Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza		-25%
Ajustare pentru localizare			
	C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2.EUR/mp; se ajusteaza		-2 EUR/mp
	N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.10 EUR/mp; se ajusteaza		-10 EUR/mp
	T este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.5 EUR/mp; se ajusteaza		-5 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
	Toate sunt sub 1000 mp; sunt similare		
Ajustare pentru acces			
	Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt <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 (100 RON/luna)	EUR/mp luna	0.070
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.840
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.840
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.840
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.840
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		14.00
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
Mircea cel Batran 69		
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	4.200
	LEI	21.264



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

Dr.ing. Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - având certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acreere din partea fostului Fond al Proprietății de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 și a fost agreat 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.

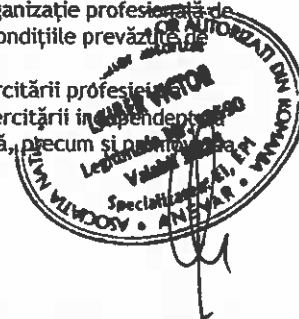
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea 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), Etică în activitatea de evaluare a garanțiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silită, C018 Evaluarea proprietăților imobiliare în curs de execuție (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietăților complexe (2018), D57 Evaluarea proprietăților imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluării (2019), D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea clădirilor (2021), D51 Identificarea cadastrală a proprietăților imobiliare (2021), C095 Evaluarea pentru raportare financiară și impozitare (2022), D70 Evaluarea terenurilor (2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiară și impozitare (2025) s.a. . În 2002 și a fost numit de ANEVAR director de curs în pentru cursul de "Evaluarea proprietăților imobiliare" și seminariile "Evaluarea afacerilor" și "Planul de afaceri" . Tot în 2002 a fost agreat de către ANEVAR ca lector în domeniul evaluării întreprinderilor. În ultimii ani s-a specializat și în evaluarea Valorilor de înlocuire 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, Doma, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanța, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambirinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter și pensiuni în Costinești) dar și la firme de producție (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR 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 în actul normativ mai sus menționat.

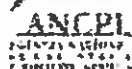
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator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



ANEXA B



178856 / 19-11-2021



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

Dosarul nr. 178856 / 19-11-2021

INCHEIERE Nr. 178856

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: CRISTINA STROE

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

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA domiciliat în Loc. Lumina, Str Mare., Nr. 170,
Jud. Constanta privind Prima înregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara,
în baza:

- Act Administrativ nr.13530/31-08-2021 emis de Primaria Lumina;
- Act Administrativ nr.115/29-07-2021 emis de Consiliul Local Lumina;
- Act Administrativ nr.4950/10-11-2021 emis de Primaria Lumina;
- Act Administrativ nr.12990/23-08-2021 emis de Primaria Lumina;

fiind îndeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicata, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu
documentul de plată:

- Ordin de plată cont OCPI nr.354/15-11-2021 în suma de 120
pentru serviciul având codul 211

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la.

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

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA
MANOLICĂ GEORGE-ANDREI

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator.

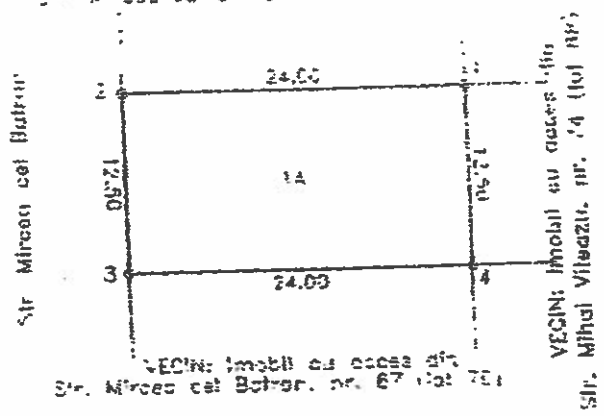
06-01-2022

VIOREL OLTEANU

CRISTINA STROE

*) Cu excepția cazurilor prevăzute la Art. 63 a l. 12 din Reg. nr. 100/2008, pe a. 26.7.2011 se prezintă în
evidența de cadastru și carte funciara ap. l. nr. 100/2008, l. 27.12.





A Date referitoare la teren

Numar iarosita	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
	A	300	
		300	Imobil neînregistrat. Punctele de referinta sunt materializate cu tarzi de fier.

B Date referitoare la constructii

Numar iarosita	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



COMUNA LUMINA	
Județul CONSTANȚA	
INTRARE	21281
IESIRE	
Jos	11.11.2022

~ 1 ~

ANEXA D

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

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

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

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

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

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

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

- a) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.
- b) Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept



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

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

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

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

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

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

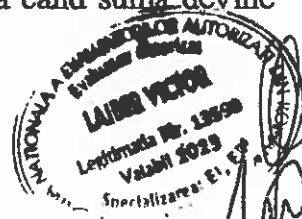
Art. 3 (1)Redeventa este de 1600 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren , ce se va indexa anual , conform legislatiei in vigoare , fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

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

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

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.8431 din 08.05 2023

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 86 din 08.05. 2023

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

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru:

LOCUINTA UNIFAMILIALA PARTER

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul - sectorul
cod poștal 907175 strada MIRCEA CEL BATRAN, Nr. 69, LOT 71
Cartea funciară 108786
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108786

- lucrari în valoare de 124.793,47 lei.



STR. MIRCEA CEL BATRAN,
NR 69, LOT 71

PROCES VERBAL DE RECEPTIE
LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 18295 din 04.08. 2025

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

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 01.07.2025 formata din :

MICU-BLANARU VALENTINA - insp comp. Urbanism
BUSEGEANU GABRIELA CONSTANTA - Investitor

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

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

3. Valoarea obiectivului este de 156.871 lei.

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

Admiterea receptiei.

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

Investitor - BUSEGEANU GABRIELA
CONSTANTA

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

MICU - BLANARU VALENTINA

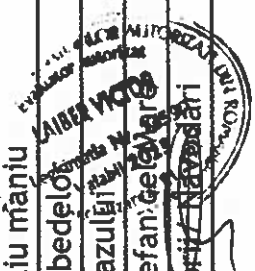


NOTA ÷ BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL ACT IN EVIDENTELILE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA ELIBERARE.



ANEXA E

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



ANEXA F

