



PROIECT DE HOTARARE nr. 22188/19.09.2025

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 500 mp aflat
in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Viitorului, nr.1 , sat Oituz
com. Lumina, Jud. Constanta**

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

Având în vedere:

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

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.553,alin. (1) si (4),art.555,art.1650,art.2343 din Codul civil.

In temeiul prevederilor art.129 alin (1),(2) lit. C, alin (6) lit.b, coroborat cu art.196,alin.(1), lit. a si art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Civil.

HOTĂRAȘTE

Art. 1. Se aproba vanzarea prin negociere directa a unui teren intravilan din localitatea Lumina , sat Oituz in suprafata de 500 mp, nr. cadastral 109731, situat pe str. Viitorului , nr.1 , judetul Constanta catre Cuna Dumitru si Cuna Magdalena , proprietarii constructiei conform autorizatiei de construire nr. 460/21.07.1982, terenul este detinut in folosinta conform deciziei nr 31/21.06.1982

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare **nr.4118/22.01.2025**(al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr.156/26.08.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Cuna Dumitru si Cuna Magdalena ,este de 8709 lei , la care se adauga TVA.

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

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

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

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



Art. 5 Spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului.

Art.6 Documentele care stau la baza vanzarii sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Initiator
Viceprimar cu atributii de primar
Ionescu Alexandru

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



Nr. 22191/19.09.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzarea prin negociere directă a unui imobil – teren în suprafața de 500 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, sat Oituz, str. Viitorului, nr.1, jud. Constanța

Având în vedere cererea domnului Cuna Dumitru, nr.266 /10.01.2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 500 mp situat în str. Viitorului, nr.1, sat Oituz, comuna Lumina, jud. Constanța, detinut în folosința gratuită conform deciziei nr.31/21.06.1982

Necesitatea și oportunitatea vânzării:

Terenul în suprafața de 500 mp, str. Viitorului, nr.1, sat Oituz, Comuna Lumina jud. Constanța este detinut în folosința.

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

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale

Art. 2

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

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

locuințe;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;

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



cheltuielilor de capital;

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

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

a) cheltuieli de capital;

b) proiecte cu finanțare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;

c) transferuri pentru cheltuieli de capital;

d) alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.

e) rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanțare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

a) venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuții, alte vărsăminte, alte venituri și cote defalcate din impozitul pe venit;

b) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;

c) subvenții primite de la bugetul de stat și de la alte bugete;

d) donații și sponsorizări

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

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

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

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

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

Luind în considerare cererea petentului dar și necesitatea și oportunitatea avanzării terenului în suprafața de 500 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. 22193/19.09.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 500 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str.Viitorului, nr.1, sat Oituz,com . Lumina, jud. Constanta

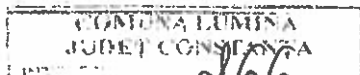
Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui teren din proprietatea privata a comunei Lumina in suprafata de 500 mp. situat in str.Viitorului , nr .1 , sat Oituz , comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 500 mp, situat in str. Viitorului, nr.1, sat Oituz, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta gratuita, de Cuna Dumitru, conform deciziei nr 31/21.06.1982 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



Enescu

DOMNUL PRIMAR

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

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

DATA

09.01.2025

SEMNAȚURA

Cuna D.

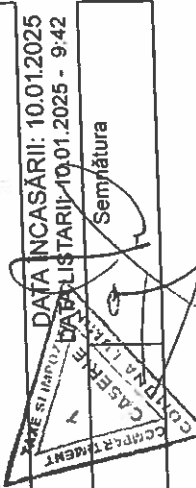
ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA LUMINA
STR MARE NR. 170, LUMINA
CIF: 4671807

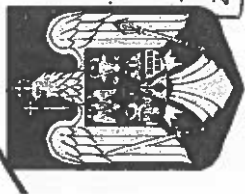


Seria 63152/2025 Nr. 49
MODEL 2016 ITL Regim special - 001
CHITANȚĂ
PENTRU ÎNCASAREA CREANȚELOR
BUGETELOR LOCALE

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI		
P.F. ☒ P.J. ☐	NR DE ROL NOMINAL UNIC	3632
CUNA M. DUMITRU		
Adresa: Jud. CONSTANȚA, Loc. Oituz, Str. VIITORULUI, Nr. 1, Bl. , Sc. , Et. , Ap. ,		
Codul de identificare fiscală (C.I.F.)		1551017135921
C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscală, atribuit potrivit legii, care poate fi: codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, codul de înregistrare fiscală sau codul unic de înregistrare, după caz.		
Denumirea creanței bugetului local		Sume încasate - lei - 600,00
RAPORT DE EVALUARE		600,00
TOTAL:		
șasesute lei		

Elemente de identificare ale încasatorului	Legitimația nr.	Guta Mirela (Prenumele și numele)	Semnătura
--	-----------------	--------------------------------------	-----------





ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA

Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL

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

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

Tel/Fax: 0241251828, 0241251744

COMUNA LUMINA

JUDETUL CONSTANTA

INTRARE Nr. 13291

IESIRE

Ziua 27 Luna 07 Anul 2022



ADEVERINTA/ISTORIC ROL AGRICOL

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

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

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

PRIMAR,
DUMITRU CHIRU

SECRETAR GENERAL AL UAT LUMINA,
VIOREL FLORIN BRATIANU

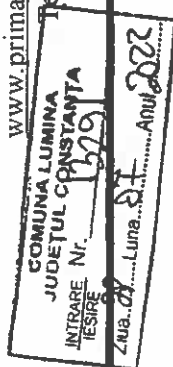
Compartment Arhiva si Patrimoniu,
Ref. Nurgian Toma

Toma





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



ADEVERINTA/ISTORIC ROL FISCAL

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

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

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

PRIMAR,
DUMITRU CHIRU

SECRETAR GENERAL AL UAT LUMINA,
VIOREL FLORIN BRATIANU



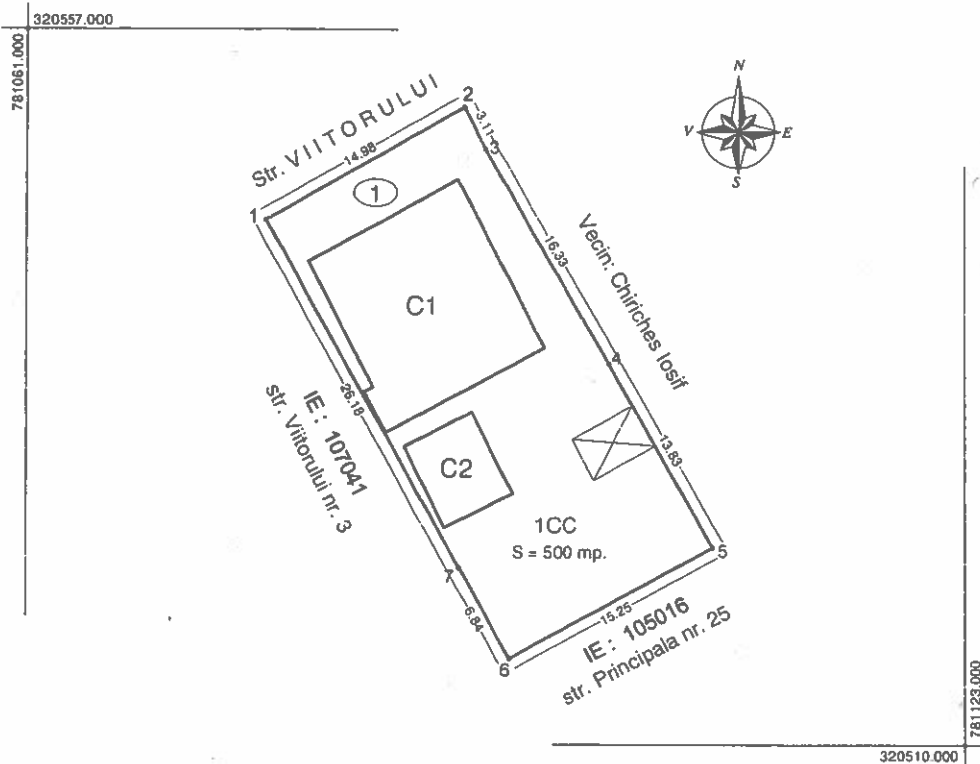
Compartiment Arhiva si Patrimoniul,
Ref. Nurgian Toma

Toma

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

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



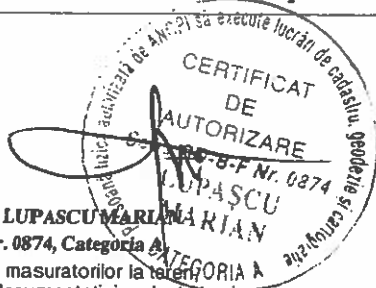
A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

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



Executant: PFA LUPASCU MARIAN

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

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

Data: Iunie 2022

INSPECTOR:

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

Data:

CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

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



Autorizația nr. 460 din 21 iul.

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea totală a lucrărilor pentru care se acordă autorizația de față este, conform
devizului (evaluării), de lei 90.360

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



CONFORM CU ORIGINALUL
Data: ____/____/____

JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI M.KOGALNICEANU
BIROUL EXECUTIV

DECIZIA nr. 31

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

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

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

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

DECIDE:

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

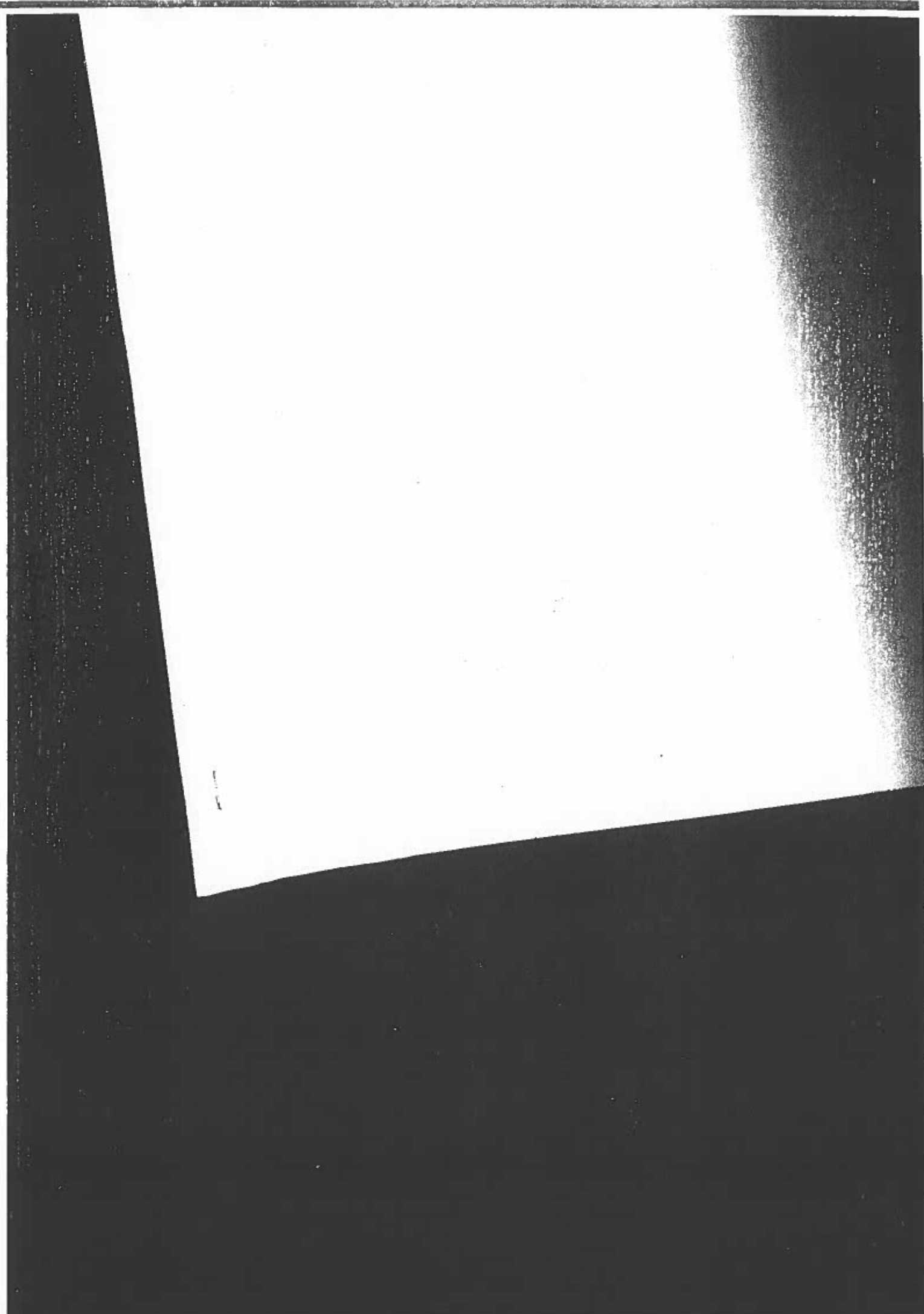
- la est Chirichig Iosif
- la nord drum comunel
- la vest Cuna Anton
- la sud Buică Mihail

CONFORM CU ORIGINALUL

Data: / /

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

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



CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

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



Autorizația nr. 460 din 21 iul.

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

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

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

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

La executarea lucrărilor se vor respecta condițiile de aliniere și amplasare stabilite
prin planul de amplasare anexat (anexa nr. 1); condițiile de arhitectură, structura con-
structivă cuprinse în proiectul nr. 511/1982 (anexa nr. 1); condițiile de finisaj exte-
rior (materiale și culori) stabilite prin planșele nr. 4-5 (anexa nr. 1).

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

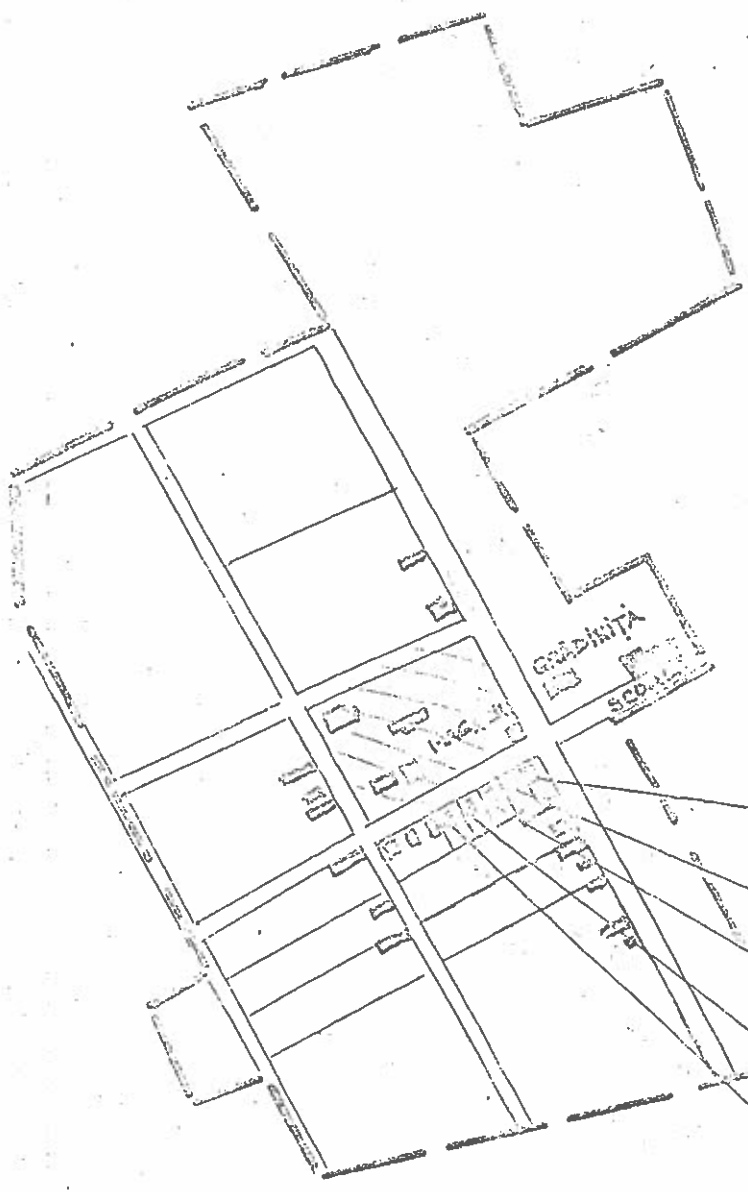
Proiectul este întocmit de IPJ Constanța SAS
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

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

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



CONFORM CU ORIGINALUL
Data: ____ / ____ / ____

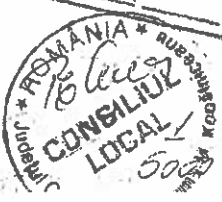


- Amplasament CURTIARE I
- Amplasament CURTIARE II
- Amplasament CURTIARE III
- Amplasament Timpuri răsărit
- Amplasament SOCIETATII ANDREI

87 5261/3 20
OP

CONFORM CU ORIGINALUL
Data:

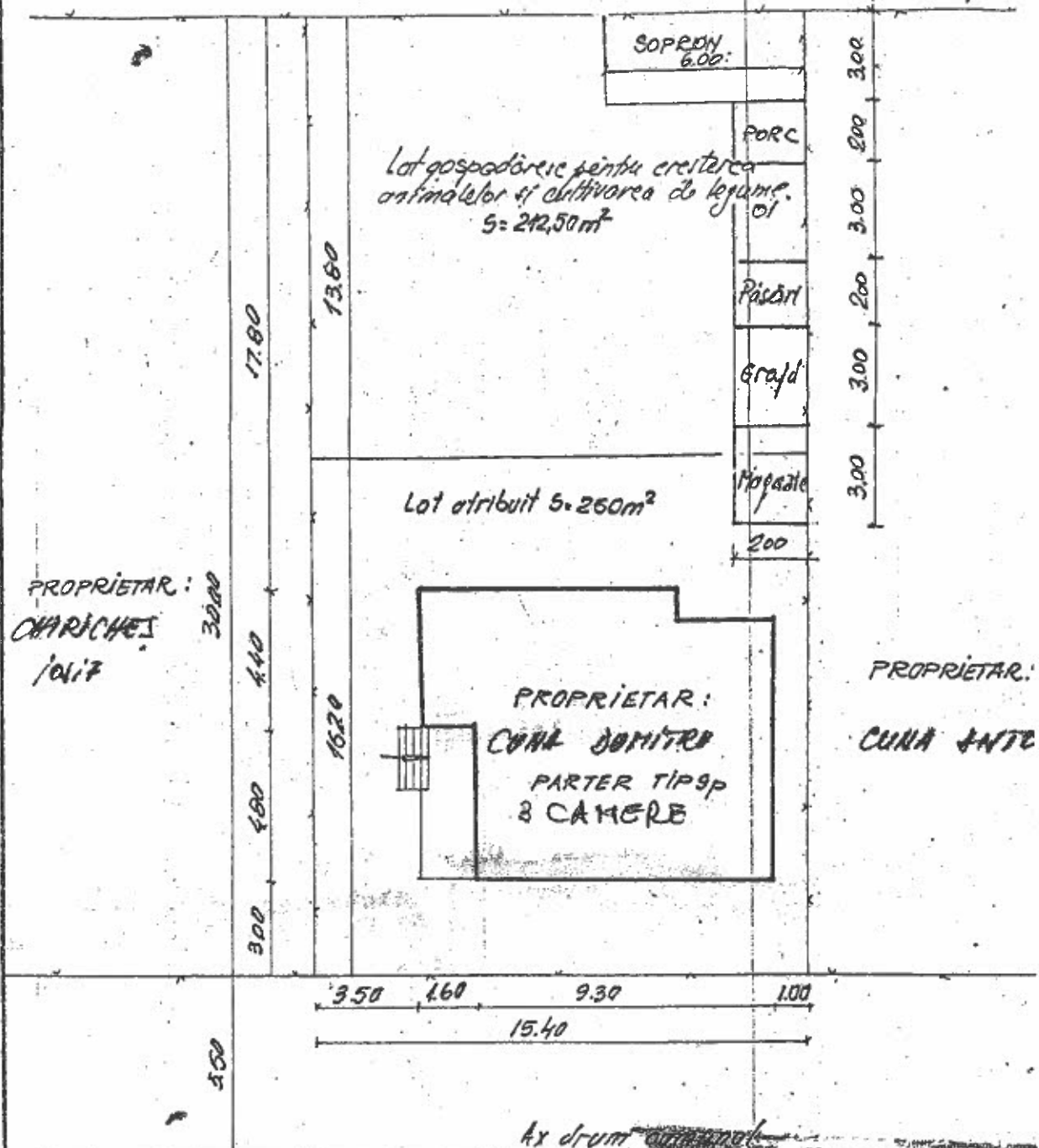
CUNA DOMITRE 511p
Localitatea OITUZ
Locuinta portar.



Ing. Stancu I
Ing. Stancu II
Ing. Stancu III

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

VECIN: BUICA MIHAI



CONFORM CU ORIGINALUL
Data: _____

82 5261/2
08 20

CUNA DOMITRU
Localitatea OITUZ
Locuitorii portier

ROMANIA
CARACAL
Ing. CURATO
Ing. PATRASCU
Ing. PATRASCU
Ing. CURATO

1:
209

PLAN DE AMPLASAMENT.

1982

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

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

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

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

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

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

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



Semnătura
 Signature/Signature
 PASTORU LUCICA
 ofiter de stare civilă

Eliberat de PRIMĂRIA COM. MIHAIL KOGĂLNICEANU Data 20131204
 Délivrée par/Issued by Date/Date AAAALLZZ

ROMANUS

CARTE D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA KZ NR 048210

IDENTITY
CARD

CNP 1551017135921

16977

Name/Nom/Last name

CUNA

CUNA
Prenume/Prenom/First name

DUMITRU

DUMITRU
Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

România / ROU
Loc naștere/ Lieu de naissance/ Place of birth

Com. Sibioara Jud. Constanta

Domiciliu/Adresse/Address

Sat. Oituz (Com. Lumina) J. Constanța

Str. Viitorului nr.1

Str. Vitorului 11.1
Emissa de/Delivree par/Issued by

Emisă de/Delivree par/la
SPCLEP Ovidiu

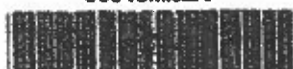
Verabillitate/Validite/Validity

Valabilitate/Validite/Validity
21.08.12-17.10.2072

263 CT

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

KZ048210<6R0U5510171M721017611359210

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

Dosarul nr. 14362 / 25-01-2024

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

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

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

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

- Dovada plata card online nr.20981/23-01-2024 in suma de 120

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

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

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA
LUPASCU MARIAN

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

Data soluționării,

20-02-2024

Registrator,

DIANA VASU

Asistent Registrator,

MARIUS GARBA

Inspector,

LIVIA MARIA TODERICI

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

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



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

Nr. cerere 14362
Ziua 25
Luna 01
Anul 2024

Cod verificare
100163446081



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109731 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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



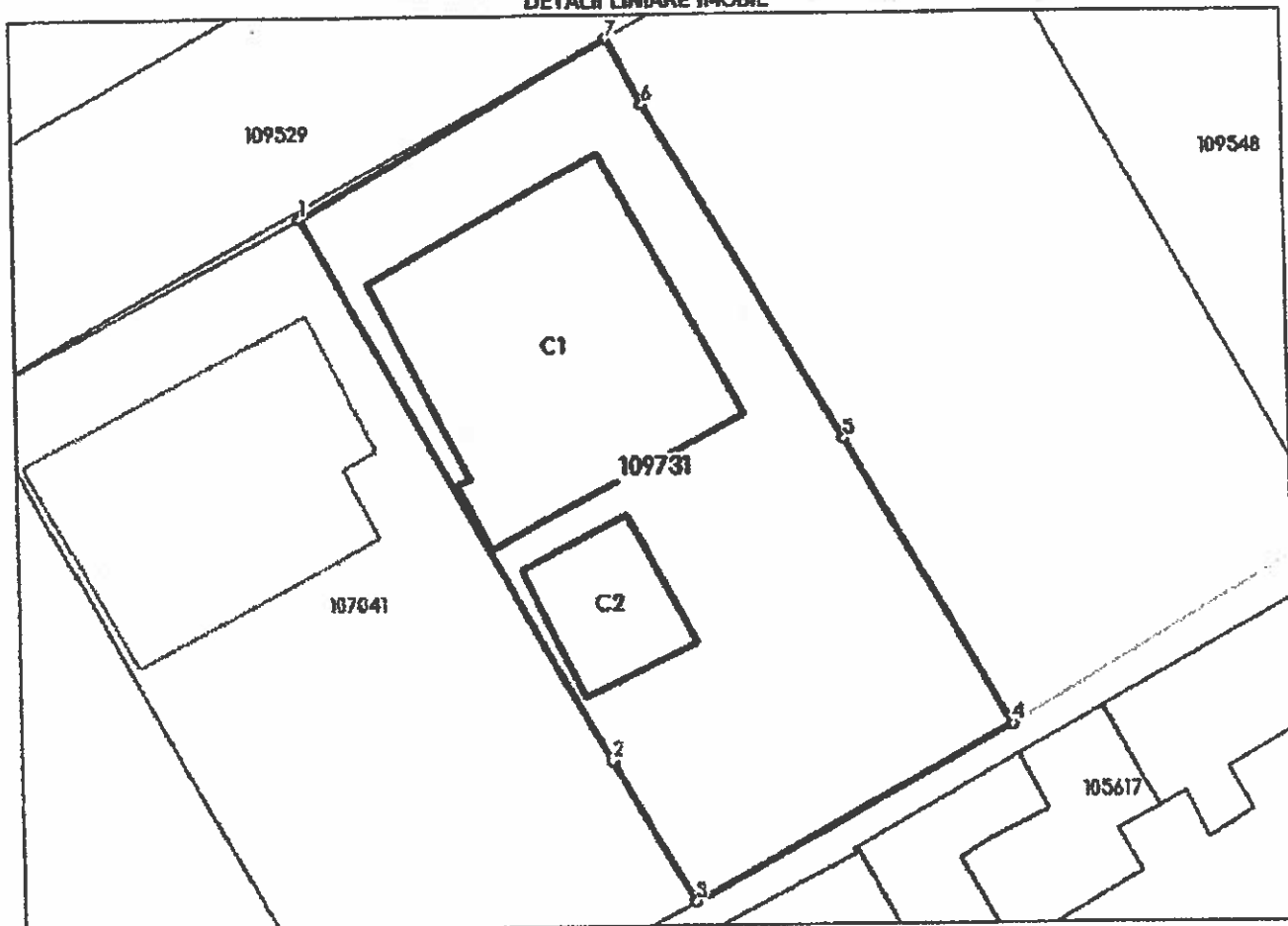
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

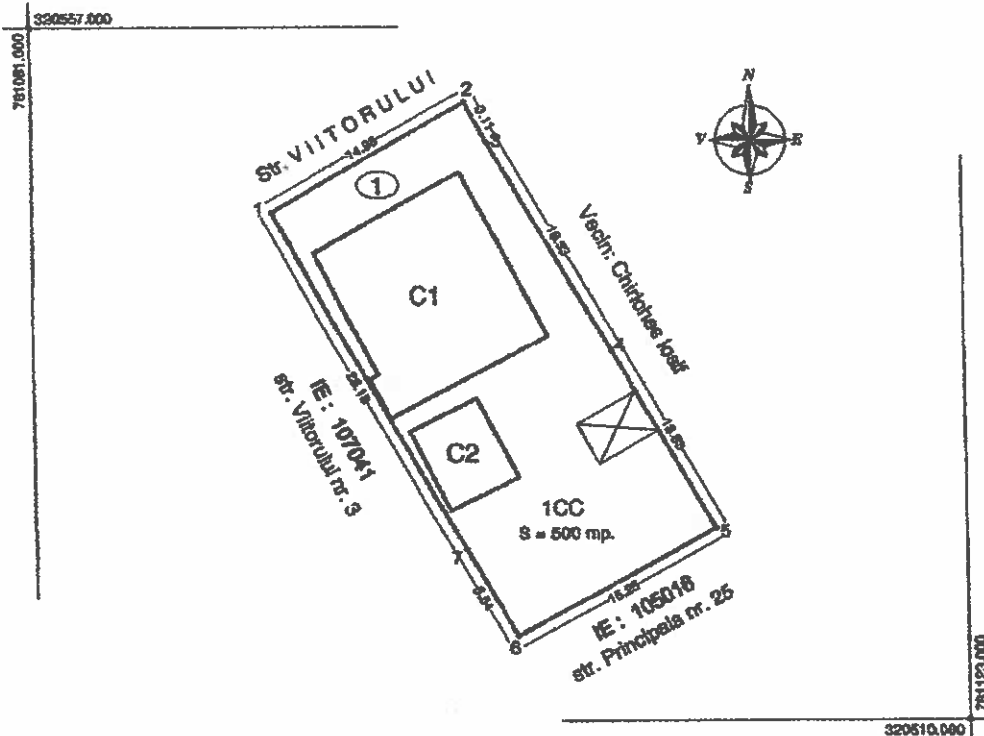
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
---------------	---------------	--------------------------

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

ANEXA C

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



A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

MARIAN
LUPASCU

Genrat digital de MARIAN LUPASCU
DN: cn=MARIAN LUPASCU,
sn=LUPASCU, givenName=MARIAN,
serialNumber=101104209M, 65,
email=lupascu.marian33@yahoo.com,
ou=ANCD, A. 6, DB74, I=Constanta,
st=Constanta, c=RE
Data: 2024.01.23 18:03:51 +0200

Livia-Maria
Toderici

Digitally signed by Livia-
Maria Toderici
Date: 2024.01.23 12:24:03
+0200

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Seria B-C-B-F Nr. 0674, Categoria A

Confirm. executarea masurarilor la teren,
corectitudinea inregistrarii documentatiei cadastrale si
corespondenta aceasta cu realizarea din teren
Data: 23.01.2024

INSPECTOR:

Confirm. introducerea imobilului
in baza de date integrata a
serviciului numarului cadastral

Date: 14362/2024

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

Nr. 4118/22.01.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 500 mp

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



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

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

**Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber**



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

Data elaborarii: IANUARIE 2025
- Constanta -

Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre PRIMARIA comunei LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 500 mp din comuna Lumina, sat Oituz, Str. Viitorului nr.1, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta, fara acte.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

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

Scopul evaluarii este o tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE A
BUNURILOR (ANEVAR) -2022

SEV 100 - Cadrul general
SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 - Documentare si conformare
SEV 103 - Raportare
SEV 104 - Tipuri de valori
SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

**VALOAREA DE PIATA /
ECHITABILA A TERENULUI**

1.750 EUR/8.709 RON

(echiv.3,5 EUR/mp)

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

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



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: N/A

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Incheiere si Extras de Carte Funciara

ANEXA C: N/A

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

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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



Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing. Victor Laiber



Raport de Evaluare Str.Viitorului 1 (R4118)

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	Primaria comunei LUMINA
Utilizatorul raportului Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Primaria comunei LUMINA Primaria comunei LUMINA , domeniul privat, folosinta
Scopul evaluarii	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren intravilan 500 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, sat Oituz, Str.Viitorului nr.1
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2022), resp. a Valorii echitabile. Valoarea de piata estimata in prezentul raport nu se refera la valoarea terenului in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare actuale. Valoarea de piata estimata in prezentul raport, utilizata in prezent drept suport pentru estimarea redeventei din concesiune, este recomandata drept valoare justa atat in cazul inregistrarii contabile, cat si drept Valoare echitabila in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare dupa realizarea conditiilor de concesiune, resp. construirea unei locuinte pe teren. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <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 104 art.50.1-50.3) <u>In SEV 104 art.50.4 chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</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:



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

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

Natura si sursa informatiilor

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

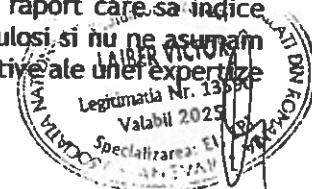
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprii, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile 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



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

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

Restricții 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
evaluării cu SEV

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

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

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



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluării

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

Data inspecției

Inspectia proprietății s-a efectuat în 21.01.2025

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

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

Modalități de plată

Evaluarea s-a făcut în ipoteza plății în numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Comuna Lumina este așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cosealiei care debusează 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 Cosealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții loase a localității.

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debusează în lacul Tasașul 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 Tasașul spre care există faleză de cca. 10 m înălțime.

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

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

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

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

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

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



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

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

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

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

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

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

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

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

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

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

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

Localitatea Lumina este străbătută de drumul județean DJ 276 care face legătura cu orașul Năvodari. Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonai (Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanta.

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

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

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

În comuna Lumina există două câmine 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 qeamie.

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea Primăria LUMINA, domeniul privat, în concesiune

Deptul de proprietate rezultă din ANEXELE B,C și D:

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

Descrierea terenului

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



4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definite in Standardele de evaluare ANEVAR 2022(Glosar) astfel:

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

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

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

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



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

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

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie	A	1.750 EUR/ 8.709 RON (echiv.3,5 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA		
Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1 ^a .		

Evaluarea terenului prin venit

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

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

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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



Raport de Evaluare Str. Viitorului 1 (R 4118)

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	1.750 EUR/8.709 RON (echiv.3,5 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 20.01.2025

Curs:

4.9765 RON/EUR

ANEXA 1

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

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

Valoarea de piata/ echitabila

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



D: 10 IGRILA MIXTA

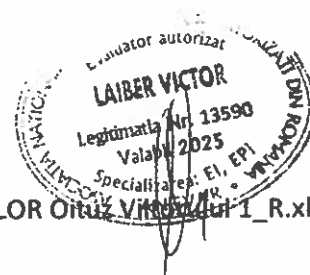
Oraș Vitorul

Județul Vrancea

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE

ANEXA 1a

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



Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de catre dr.ing.Victor Laiber, membru titular a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR, cu legitimatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2025.

Dr.ing.Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - avand certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acordare din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost agreat si de catre S.C. Mamaia S.A. pentru evaluari de hoteluri si restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic Bucuresti, Facultatea de Chimie Industriala in 1970 si a obtinut doctoratul in Petrol si Gaze de la Institutul de Petrol si Gaze din Ploiesti in 1978.

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

- Inginer tehnolog petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitesti - C.P.P. 1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitesti (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 - in prezent)

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

In perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienti ai principalelor banci; BCR, BRD, Banca Transilvania, ProBank/ ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - Romena, Mindbank, Unicredit, Garanti Bank, Millennium Bank, CEC Bank, Banca Romaneasca, s.a. in calitate de colaborator extern, iar in perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, in calitate de angajat. In prezent colaboreaza cu unele Primarii, Agentii Notariale si IFN-uri.

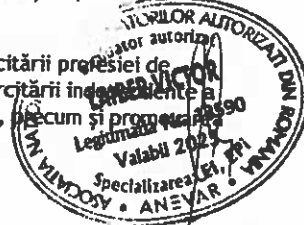
In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), "Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22" (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), "Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36- Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", "D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietatilor complexe (2018), D57 Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluarii (2019), D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea cladirilor (2021), D51 Identificarea cadastrala a proprietatilor imobiliare (2021), C095 Evaluarea pentru raportare financiara si impozitare (2022) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

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

In calitate de evaluator autorizat a efectuat in ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluari de intreprinderi, proprietati imobiliare, rezidentiale, mixte sau nerezidentiale - spatii comerciale, spatii de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri si studii de fezabilitate pentru firme din Constanta, dar si din Bacau, Tulcea, Galati, Brasov, Arges. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri si restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Doma, Modern din Mamaia, Soletta si Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter si pensiuni in Costinesti) dar si la firme de productie (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanta, GEPETO Lumina), de comert (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 constructii (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpTrans) din agricultura si zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacau, Eras) sau de presa (Cuget Liber, Poligraf).

ANEVAR a luat fiinta in anul 1992, ca asociatie profesionala neguvernamentala, independenta, conform prevederilor legale in vigoare la acea data, iar in anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementata prin Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituită ca organizatie profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizati care dobândesc această calitate, in conditiile prevăzute de actul normativ mai sus mentionat.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania are drept scop organizarea, coordonarea si autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat in Romania, reprezentarea si protejarea intereselor profesionale ale membrilor sai, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale si a unui inalt nivel de calificare profesionala, precum si promovarea standardelor, metodelor si tehnicilor de evaluare in activitatea evaluatorilor autorizati.

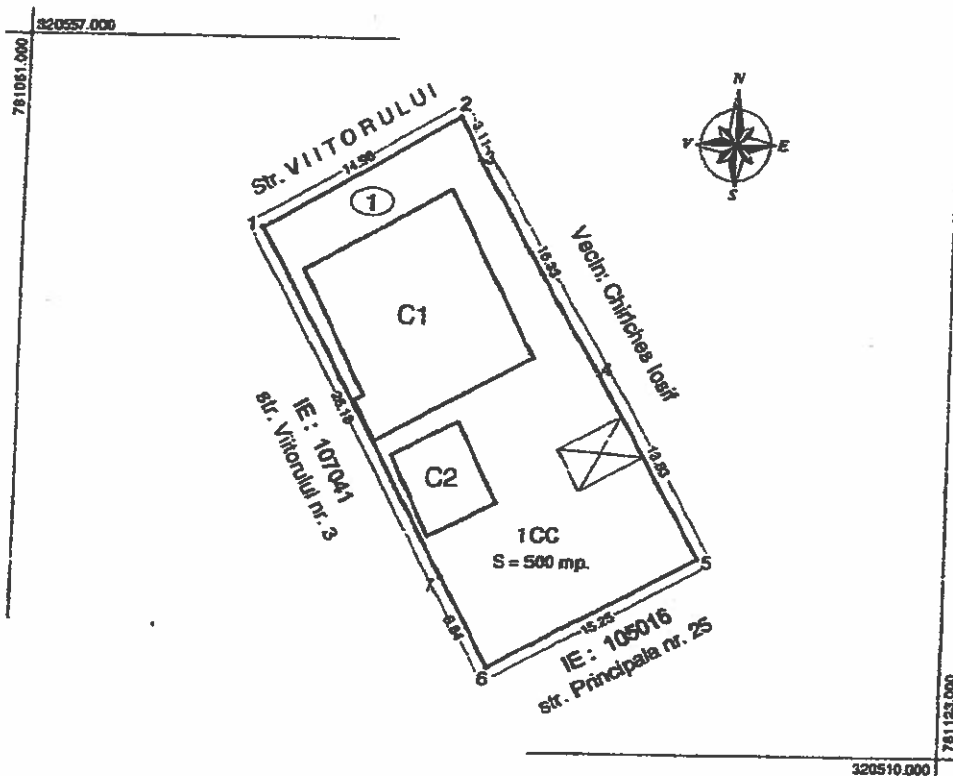


ANEXA C

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

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



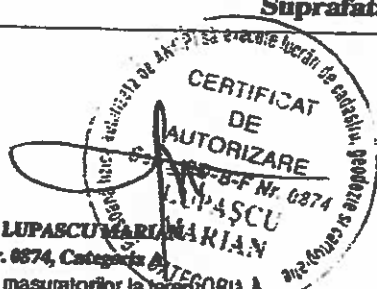
A. Date referitoare la teren

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

B. Date referitoare la constructii

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

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



Executant: PFA LUPASCU MARIAN

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

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



ANEXA D

JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL POPULAR AL COMUNEI MARGHINICIANU
BIROUL EXECUTIV

DECIZIA nr. 31

Biroul executiv al Consiliului popular al comunei Marghineanu întrunit în ședință din 11 iunie 1982

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

Văzând actele anexate de petitioner din cuprinsul cărora se constată că acesta se încadrează în prevederile art. 4 alin. 2 și 3 din Legea nr. 4/1975 privind dezvoltarea construcțiilor de locuințe și vânzarea din fondul proprietate de stat către populație republicată;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. 2 și 46 alin. 3 din Legea nr. 4/1975, ale anexei nr. 4 la HCM 880/1973, ale Legii nr. 58 din 1974 cât și ale art. 60 din Legea nr. 57/1968 de funcționare și organizare a consiliilor populare republicate;

DECIDE:

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

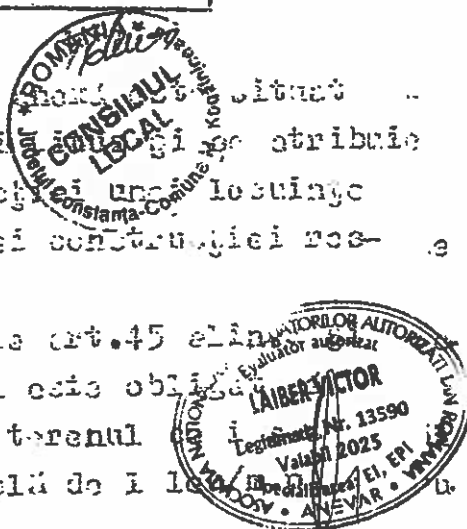
- la est Chirichog Ionit
- la nord drum comunal
- la vest Oituz Anten
- la sud Dăboc Cămin

CONFORM CU ORIGINALUL

Data: / /

Terenul, conform planului de situație anexat, situat în zona perimetrului construcției de localități și se atribuie beneфициarului în folosință, în vederea construcției unei locuințe proprietate personală, numai pe durata existenței construcției respective.

Art. 2.- În conformitate cu prevederile art. 45 alin. 2 și 3 din Legea nr. 4/1975 republicată, beneficiarul este obligat să construiască locuințe proprietate personală pe terenul atribuit prin art. 1 și să plătească o taxă anuală de 1 leu.



CONSILIUL POPULAR AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
COMITETUL EXECUTIV

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



Autorizația nr. 460 din 21 IUL.

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

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

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

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

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

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

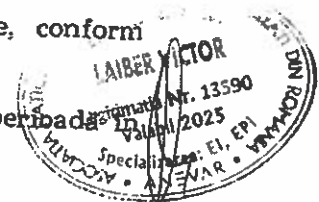
Proiectul este întocmit de CPJ Constanța SAS ---
și aprobat de Comitetul executiv al Consiliului popular al județului Constanța.

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

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



CONFORM CU ORIGINALUL



ANEXA E

Vand teren in Sat Otuz, Comuna Lumina, Județul Constanța
Terenul este încadrat de proprietăți locuie.

Vand teren in Sat Otuz, Comuna Lumina, Județul Constanța

Terenul este încadrat de proprietăți locuie.

Deschidere strada 5m, adancime 40m, aproape de plumb înalt, suprafata din cadastru făcut în 2021 - 1191mp.

Ape curante cu contract RAJA pe proprietate. Carosabilul trece pe strada, canalul de vizitare fiind în fața proprietății, cabot în fața proprietății.

În colțul nordic al proprietății este făcut un foraj de 30 m adancime și putul de apă alerent (denisat) - util pentru stropirea grădinii.

Terenul este liber de sarcini, nu există nicio construcție edificată pe el și este împrejmuit cu stâlpi din beton prefabricat și gard metalic.

Drum asfaltat până la 50 m de proprietate. Ultimei 50 m drum pietruit, proaspăt realizat ce urmează a intra în viitorul apropiat în, câmpul din față.

Specificații

ID Anunț: 310103370

Actualizat în 13 03 2024

Suprafață teren: 1191 mp

Tip teren: construit

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 31 m

Vand teren intravilan

31.01.24 41.500 €

Rețea în 100% teren intravilan

Vand teren intravilan

Descriere



Mapa

Coordonate GPS

8344 585 341

Telefon

WhatsApp

Vand teren in Sat Otuz, Comuna Lumina, Județul Constanța

Proprietăți de vânzare în Otuz

Teren intravilan Otuz, jud. Constanța

Scrieți o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision 0. Vezi detalii

Salvează

Pref / m²:

68.81 €

Suprafață utilă

274 m²

18.307 €

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Agricole

Contactează vânzător

LaJumata.ro

Descriere

Postat pe 20 03 2024

Actualizat

Imobilul se vinde în licitație publică Teren intravilan, având categoria de folosință arabil, în suprafață de 274 mp, împreună cu cota de 2/8 din teren cu destinație drum de acces în suprafață de 151 mp, accesul realizându-se din str. Credinței, drum de pământ, neasfaltat și pietruit. Terenul are o formă neregulată și este plan. Lotul nu este împrejmuit și are deschidere la drumul de acces de 6.11 m. Lotul beneficiază de utilități publice în zona de utilitate: apă și curent electric. Terenul este amplasat în zona centrală, mediana a localității Otuz, într-o zonă rezidențială, caracterizată prin prezența unor gospodării de tip case / vile, și terenuri libere de construcție. Imobilul este elicit în Str. Credinței, lot 3, Otuz, jud. Constanța. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.

Vand teren intravilan în satul Otuz-comuna Lumina, la 22 km de orasul Constanța. Suprafata este de 1709 mp, 29.5 m deschidere, utilități apă, curent, la strada.

Specificații

ID Anunț: 310103370

Suprafață teren: 1709 mp

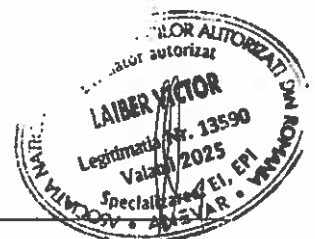
Tip teren: construit

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 29.5 m

TEREN COMUNA LUMINA-SAT OTUZ

60 mp 25.600 €



ANEXA F



