



PROIECT DE HOTARARE nr. 22176/19.09.2025

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 893 mp aflat
in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mare , nr.5 bis ,
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 lucrurilor 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 893 mp, nr. cadastral 108807, situat pe str. Mare , nr 5 bis , judetul Constanta catre Goga Enache si Goga Nicoleta proprietarii constructiei ,conform contractului de vanzare cumparare nr.1203/23.07.2024

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare nr.4315/15.08.2025(al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr. 162/26.08.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Goga Enache si Goga Nicoleta ,este de 88161 lei , la care se adauga TVA.

Modalitățile de achitare ale terenului sunt următoarele, 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, Goga Enache si Goga Nicoleta 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



Referat de aprobare nr. 22178/19.09.2025

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzarea prin negociere directă a unui imobil – teren în suprafața de 893 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, str. Mare ,nr.5 bis . jud. Constanta

Având în vedere cererea domnului Goga Enache , nr.1970 /12.08.2025 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 893 mp situat în str.Mare , nr.5 bis , comuna Lumina, jud. Constanta, detinut în folosință ca urmare a cumpărării construcției edificate pe acesta , de la dl Andrei Alin , în baza contractului de vânzare cumpărare nr.1203/23.07.2024

Necesitatea și oportunitatea vânzării:

Terenul în suprafața de 893 mp, str. Mare, nr. 5 bis , jud. Constanta este detinut în folosință. 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 893 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.22180/19.08.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa a unui imobil – teren in suprafata de 893 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str.Mare, nr.5.bis , 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 893 mp. situat in str.Mare , nr 5 bis , comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 893 mp, situat in str. Mare, nr.5 bis ,comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta , de dl. Goga Enache, ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta.

Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina.

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

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Lavinia Nedelcu

Județul LUMINA	
Municipalitatea LUMINA	
NR. 19040	
Zila 12 Luna 08 anul 2025	

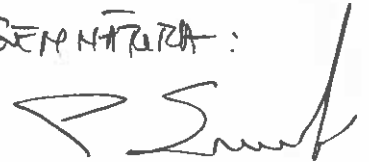
CĂTRE,
CONSILIUL LOCAL LUMINA

SUBSEMNAȚUL GOGA EMIACHE - cu domiciliul în Mun. CONSTANȚA, Str. TITUS CERCAȚU NR. 1A, Jud. CONSTANȚA, IDENTIFICAT CU CNP: 1840627360052, VĂ ROG SĂ APROBAȚI CEREREA PENTRU CUMPĂRAREA TERENULUI SITUAT ÎN STR. MARE, NR. 5 BIS, Loc. LUMINA, Jud. CONSTANȚA, ÎN SUPRAȚĂ DE 893 M² PE CARE ÎL DEȚIN ÎN FOLOSINȚĂ, CA URMARE A CUMPĂRĂRII CONSTRUCȚIEI EDILIFICATE DE ADESA.

DATA:

12.08.2025

SEMNAȚURA:



TEL CONTACT: 0768. 83. 22 94
(GOGA EMIACHE).

10355
23 05 1013

~1~

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

ANDREI ALIN având CNP 1690430131214, domiciliat in strada Mihai Viteazul, nr.1, Bl.F1,sc. A, ap.17, Mun Constanta, 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.231/22.11.2022 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesiunea terenului intravilan in suprafata de 893 mp situat in Comuna Lumina , Str. Mare, nr. 5 Bis, avand nr. cadastral 108807 , ce apartine domeniului privat al Comunei Lumina, conform HCL nr.57/28.02.2022, si HCL nr.141/26.07.2022, cu destinatia – constructie locuinta.

Terenul se concesiuneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

- a) Concesionarul are 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 320 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 pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

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

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(2) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului , in scris , cu min 3 zile inainte de data stabilita pentru vizitare.

(3) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(7) In cazul in care modificarea unilateral a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(8) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art.6

(1) Concesionarul va obtine documentatiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale. Concesionarul are obligatia obtinerii autorizatiei de construire in termen de cel mult 12 luni de la incheierea contractului de concesiune, sub sanctiunea rezilierii contractului, de plin drept, si fara interventia instantelor de judecata.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii parcării ce va fi construita pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, asa cum a fost stabilit la art.1

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.

(8) Concesionarul are obligatia intretinerii bunului concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere, curatenie, dezapezire etc).

(9) Concesionarul are obligatia de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 5 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

- (11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (14) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.
- (15) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);
- (16) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (17) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.
- (18) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Autorizația de construire va fi obținută în termen de cel mult 12 luni de la încheierea contractului, sub sancțiunea rezilierii contractului, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.
- (19) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspundere sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, respectiv edificarea unei construcții cu destinația de locuință.
- (20) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.
- (21) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(22) 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.

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

(24) 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.

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

(26) 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.

(27) 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.

(28) 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 :

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

(2) in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent ;

(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.

(4) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar ;

(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. RADIEREA 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 unilaterala 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 aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum și construcțiile edificate pe terenul concesionat. În cazul prevăzut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, construcțiile edificate intra sub incidența acestor dispoziții.

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obținerea și deținerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației în vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract, este în sarcina concesionarului, începând cu data semnării contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ :

Art. 11.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în cauză.

ART. 11.2 Forța majoră apară de răspundere în condițiile legii.

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru orice litigiu apărut în derularea contractului de concesiune, părțile vor încerca soluționarea amiabilă a acestuia.

(2) În caz de neînțelegeri, competența de soluționare a litigiului aparține tribunalului în a cărei rază teritorială este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE

Art. 13.1 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor părți, în scris, prin act adițional, însoțit sub semnătura și parafă.

13.3 În situația în care, la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul contract.

CAPITOLUL XV. DEFINIȚII

Art. 14 – 1 Prin forța majoră în sensul prezentului contract de concesiune se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație 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 23.05.2023, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ teritoriale comuna Lumina, judetul Constanta.

CONCEDENT
UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU



CONCESIONAR
ANDREI ALIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrei Alin', is written on the page.



DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

1. Subsemnatii, **ANDREI ALIN**, având CNP 1690430131214, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanta și **ANDREI SIMONA**, având CNP 2680124135068, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanta, **soti**, în calitate de **vanzatori**, declarăm ca **vindem** numitului **GOGA ENACHE**, având CNP 1840622360052, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Titus Gergau, nr. 1A, Jud. Constanta casatorit cu **GOGA NICOLETA**, având CNP 2860803134224, în calitate de **cumparator**, **CONSTRUCTIA C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, situata în Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 31 mp – din masuratori, avand nr. cadastral 108807-C1 si înscrisa în CF nr. 108807/Lumina.**-----

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, **soti**, declarăm ca odata cu dreptul de proprietate asupra constructiei C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, transmitem cumpărătorului si dreptul de concesiune asupra terenului intravilan in suprafata de 893 mp - din masuratori, avand nr. cadastral 108807 si înscris în CF nr. 108807/Lumina, în temeiul Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrărilor de constructii, urmand a se intabula acest drept in Cartea Funciara nr. 108807/Lumina.-----

Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, este amplasata pe **TERENUL INTRAVILAN**, categoria de folosinta Curti Constructii (Cc), în suprafata de 893 mp - din masuratori, situat în Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, proprietatea Comunei Lumina, avand nr. cadastral 108807 si înscris în CF nr. 108807/Lumina, conform Incheierii nr. 303/04.01.2022, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.-----

Odata cu proprietatea Constructiei C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, transmitem cumparatorului, drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara ridicarii constructiei C1- Cladire birouri parter - (Proiectul de arhitectura, Autorizatia de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina, Procesul verbal de receptie partiala nr. 9161/16.04.2024 si Certificatul de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta) si **avizele legale** (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc), urmand ca la finalizarea constructiei C1 - Cladire birouri parter sa se obtina **Procesul verbal de receptie finala de catre cumparatori care vor deveni deplini proprietari asupra constructiei.**-----

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, **soti** declarăm ca am edificat Constructiile C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina pentru construire imobil parter birouri executata in procent de 65% conform Procesului verbal de Receptie partial nr. 9161/16.04.2024 si Certificatului de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta.-----

Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, a fost înscrisa in Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807 conform Incheierii nr. 125750/20.05.2024, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.-----

Terenul a fost dat in concesiune subsemnatului Andrei Alin in timpul casatoriei cu Andrei Simona, fiind bun comun, prin Contractul de Concesiune nr. 10355/23.05.2023 încheiat cu **Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Lumina**, fiind înscris dreptul de concesiune, în Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807 conform Incheierii nr. 125750/20.05.2024, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.-----

Imobilul are următoarele vecinătăți: **la nord** – IE: 107144 – prop. Strada Mare, nr. 5B, Lot 6, **la sud** – Popescu Iuliana – Str. Mare, nr. 5, **la est** – Str. Mare – IE: 106133 si **la vest** – IE: 106727 – prop. Narciselor, nr. 10, Lot 1, conform Plan de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta.-----

In prezent imobilul are adresa Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, conform Adeverintei/Nomenclator Stradal nr. 10929/08.05.2024, eliberata de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta.

Prețul vânzării convenit de parti este in suma de 35.000 Lei (treizeciscinci mii lei) pe care noi vanzatorii, Andrei Alin si Andrei Simona, sotii, declaram ca l-am incasat integral in numerar, astazi data semnarii si autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare.

Constructia ce se instraineaza, nu face obiectul unui litigiu, nu este grevata de sarcini, nu este sechestrata sau ipotecata nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, nu constituie aport in natura la capitalul social al vreunei societati comerciale, nu este inregistrata ca sediu social sau punct de lucru pentru nici o persoana juridica (societate comerciala, asociatie, fundatie etc) sau persoana fizica autorizata, nu este scoasa din circuitul civil prin intermediul vreunui act normativ de trecere a obiectelor in proprietatea statului si nu constituie obiectul vreunei urmariri, ramanand in mod continuu in stapanirea noastra.

Noi, vanzatorii, garantam pe cumparator, contra evictiunii si a viciilor constructiei conform prevederilor art.1695 si 1707 Cod Civil. A fost indeplinita de catre cumparator, obligatia de verificare a starii in care se afla constructia la momentul predarii pentru a descoperii viciile aparente, pe care noi, vanzatorii, avem obligatia sa le remediem de indata, precum si eventualele vicii ascunse.

Taxele si impozitele catre stat sunt achitate la zi, iar cele privind autentificarea actului sunt suportate de cumparator, care intra in proprietatea de drept si de fapt a Constructiei C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, din momentul autentificarii actului.

Noi, vanzatorii Andrei Alin si Andrei Simona, sotii declaram ca i-am adus la cunostinta cumparatorului, Goga Enache casatorit cu Goga Nicoleta, ca imobilul nu este racordat la utilitati (energie electrica, apa, canalizare si gaze);

Vanzarea se face pe baza Certificatelor Fiscale nr. 2978/11.07.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina/Consiliul Local, Jud. Constanta a Extrasului de Carte Funciara nr. 196915/17.07.2024 eliberat de BCPI, OCPI Constanta si a Planului de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta.

2. Eu, cumparatorul GOGA ENACHE casatorit cu GOGA NICOLETA, declar ca am cumparat de la numitii, ANDREI ALIN si ANDREI SIMONA, sotii, vanzatorii de mai sus, CONSTRUCTIA C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, situata in Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, cu suprafata construita la sol de 31 mp - din masuratori, avand nr. cadastral 108807-C1 si inregistrata in CF nr. 108807/Lumina, pentru care am stabilit de comun acord pretul de 35.000 Lei (treizeciscinci mii lei) pe care l-am achitat integral in numerar, astazi data semnarii si autentificarii prezentului contract de vanzare cumparare.

Odata cu proprietatea constructiei C1 - Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, preiau drepturile si obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara ridicarii constructiei C1 - Cladire birouri parter (Proiectul de arhitectura, Autorizatia de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina, Procesul verbal de receptie partiala nr. 9161/16.04.2024 si Certificatul de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta) si avizele legale (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc), urmand ca la finalizarea constructiei C1 - Cladire birouri parter sa obtin Procesul verbal de receptie finala urmand sa devenim deplini proprietari asupra constructiei, ca bun comun in timpul casatoriei.

Constructia va fi bun comun, dobândita sub regimul comunității legale conform art. 339 Cod Civil si declar ca nu avem incheiata Conventie Matrimoniala de schimbare a regimului matrimonial si de separatie de bunuri.

Eu, cumparatorul Goga Enache casatorit cu Goga Nicoleta, declar ca am primit actele de proprietate si Planul de Amplasament si delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta in original.

Eu, cumparatorul Goga Enache casatorit cu Goga Nicoleta, sotii, declar ca mi s-a adus la cunostinta ca imobilul nu este racordat la utilitati (energie electrica, apa, canalizare si gaze) si sunt de acord sa racordez ulterior imobilul la utilitati si sa inchei contractele individuale pe cheltuiala mea.

Am cunostinta de situatia de fapt si de drept a constructiei, stiu ca a fost stapanita de vanzatori si nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, cunoscand ca terenul aferent constructiei este dat in concesiune, fiind proprietatea Comunei Lumina, Jud. Constanta.-----

Declar că am cunoștință de faptul că odată cu dreptul de proprietate asupra constructiei dobândesc si dreptul de folosinta pe durata existenței constructiei asupra terenului în suprafață de 893 mp - din masuratori și totodată am luat cunoștință de faptul că îmi revine obligația de a încheia cu Primaria Com. Lumina, un nou contract de concesiune sau contract de superficie sau Act Aditonal la contractul de concesiune (dupa caz) prin care se vor modifica părțile contractante, ca urmare a încheierii actului de față și voi prelua obligația de plată a redevenței pentru terenul respectiv, de la data încheierii prezentului contract .-----

Eu, cumparatorul, declar ca mi-au fost prezentate actele de proprietate ale imobilului mai înainte de încheierea prezentului contract si am putut sa le analizez si să iau la cunostință continutul acestora si ca dobandesc Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65%, ce face obiectul prezentului contract în starea si situatia fizica si juridica în care se gaseste, cu tot ce este inerent sau accesoriu acesteia, predarea Constructiei C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65% catre mine având loc la momentul încheierii prezentului contract si în temeiul acestuia.-----

Eu, cumparatorul, declar ca am vizitat si verificat cu atentie si diligenta Constructia C1 – Cladire birouri parter - executata in procent de 65% si consider ca aceasta respecta întru-totul specificatiile cadastrale, tehnice prevazute în Contract și că nu prezintă niciun fel de vicii aparente.-----

3. Noua, partilor contractante ni s-a pus in vedere raspunderea ce antreneaza constatarea ulterioara cu privire la nesinceritatea declararii pretului înscris si ne obligam ca in termen de 30 zile de astazi data semnarii si autentificarii prezentului act sa declaram instrainarea, respectiv dobindirea proprietatii la Primăria Com. Lumina, Jud. Constanta.-----

Noi, partile, am luat cunostinta de prevederile Codului fiscal, precum si de dispozitiile Legii 241/15.07.2005 pentru prevenirea si combaterea evaziunii fiscale si de prevederile Legii 7/1996 privind cadastrul, asa cum a fost reactualizată, precum si de prevederile legii nr. 260/2008 privind încheierea unei polite de asigurare obligatorie, si ni s-a adus la cunostinta faptul ca biroul notarial va indeplini toate formalitatile necesare in vederea înscrierii in cartea funciara a dreptului de proprietate dobandit.-----

Redactat, listat si autentificat în 1(unu) exemplar original, pentru arhiva biroului notarial, azi data autentificării, de catre Societatea Profesionala Notariala Săcăleanu, din Navodari.-----

VANZATORI,

ANDREI ALIN,

ANDREI SIMONA,

CUMPARATOR,

GOGA ENACHE

PREZENTUL DUPLICAT CIRCULĂ
FĂRĂ SEMNATURA PĂRȚILOR

» URMEAZA AUTENTIFICAREA «

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA SĂCĂLEANU
Licența de funcționare nr. 2582/2270/12.12.2013
Navodari , Str.Marii nr.16,
Clădirea 21, Apt.1, jud.Constanta
Tel:0241/764611
E-mail: bnpsacaleanu@yahoo.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1203 Anul 2024 luna IULIE ziua 23

În fața mea, **SĂCĂLEANU ALEXANDRU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat :

1. **ANDREI ALIN**, având CNP 1690430131214, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanta, posesor al CI seria KZ, nr. 754806, eliberata la data de 04.10.2021, de catre SPCLEP Constanta, în nume propriu;

2. **ANDREI SIMONA**, având CNP 2680124135068, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanta, posesoare a CI seria KZ, nr. 485475, eliberata la data de 26.01.2018, de catre SPCLEP Constanta, în nume propriu;

3. **GOGA ENACHE**, având CNP 1840622360052, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Titus Cergau, nr. 1A, Jud. Constanta, posesor al CI seria KZ, nr. 255531, eliberata la data de 26.01.2015, de catre SPCLEP Constanta, în nume propriu;

care, au citit actul, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse în act reprezinta vointa lor, au consimtit la autentificarea prezentului înscris si au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea Notarilor Publici si a activitatii notariale nr. 36/1995, republicata, cu modificarile ulterioare, **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat impozitul de 3% din transferul proprietatii în valoare de 1.050 lei cu chitantele seria SPN nr. 0935/2024 si nr. 0936/2024;

S-a încasat taxa de întabulare în valoare de 120 lei, cu chitanta seria ANCPI CT nr. 1183987/2024;

S-a încasat onorariul de 500 lei + TVA- ul aferent de 95 lei, cu chitanta seria CT SMSA C nr. 0024493/2024;
Red. C.I.1

**NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de catre **SĂCĂLEANU ALEXANDRU**, notar public, azi data autentificari, are aceeași forță probantă ca originalul si constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108807 Lumina

Nr. cerere	198100
Ziua	07
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192810998



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108807	893	Teren imprejmuit; IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108807-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
303 / 04/01/2022		
Act Administrativ nr. 105, din 29/06/2021 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 14565, din 20/09/2021 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 13263, din 25/08/2021 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA	A1
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GOGA ENACHE 2) GOGA NICOLETA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

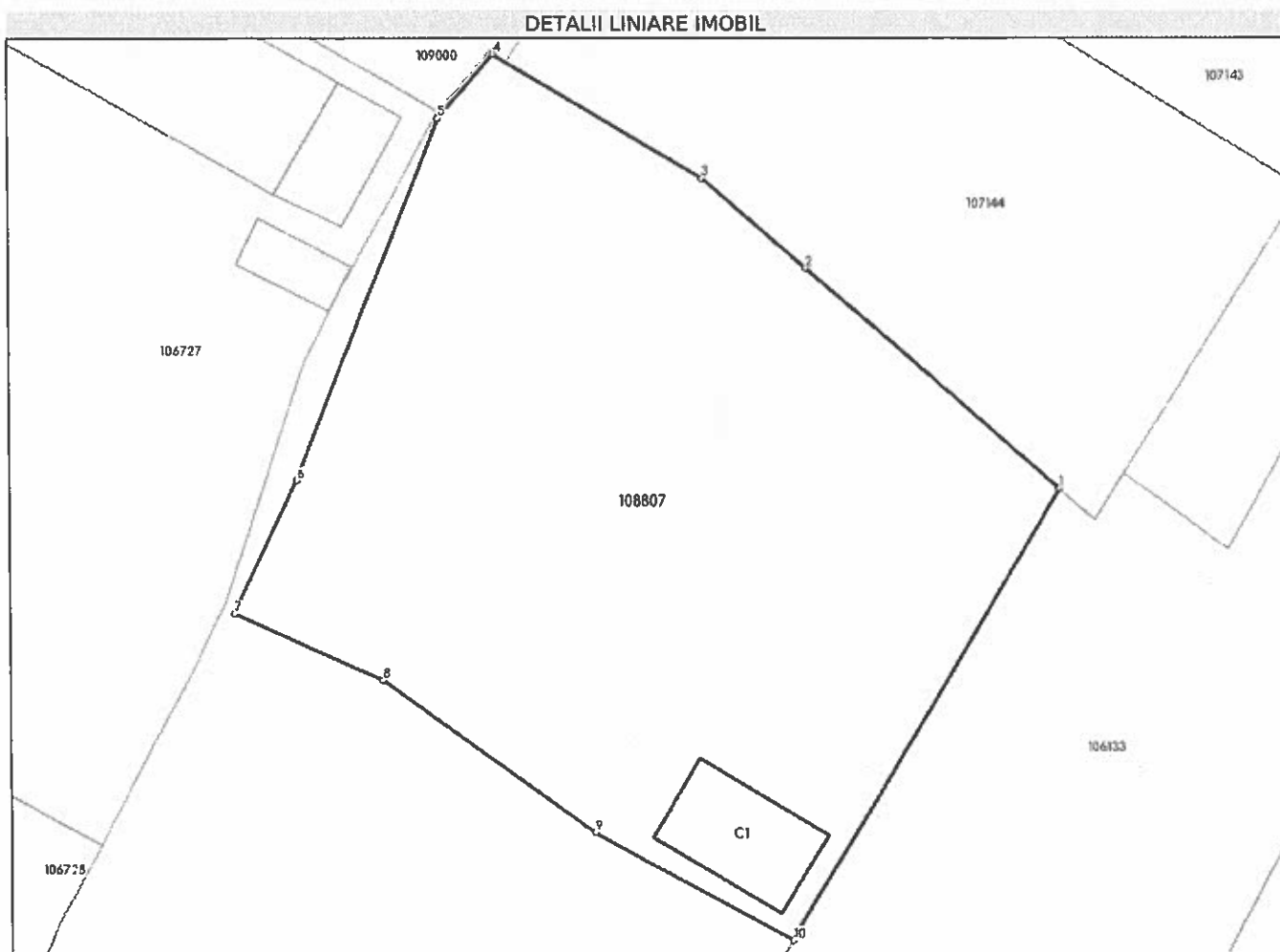
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GOGA ENACHE 2) GOGA NICOLETA	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108807	893	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	893	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108807-C1	construcții administrative si social culturale	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.878
2	3	6.497
3	4	11.535

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	3.967
5	6	18.44
6	7	6.994
7	8	7.732
8	9	12.307
9	10	10.648
10	1	24.943

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/08/2025, 10:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMANIA

IDENTITY CARD

SERIA KZ NR 293901

L483B

Nome/Noim/Last name

GOGA

Prénom/Prænom/First name

NICOLETA

Citizenship/Nationality/Nationality

Română / ROU

Loc. nastera/lau de nasterance² place of birth

Jud. CT Mun. Constanta

Domicilio/Address/Address

Jud.CT Mun.Constanta

Str. Titus Cergau nr. 1A

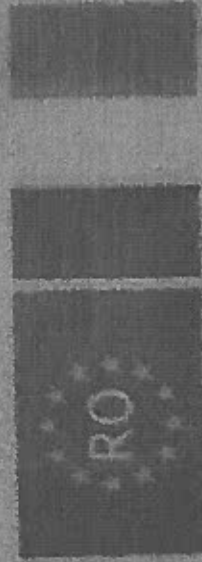
Emilia da Delhrye parissed by

SPCLEP Constanta

Validitate/Validito/Validity
07.15-03.08.2025

254 CT[illegible]

KZ293901<1ROU8608033F250803821342248



ROMÂNIA
ROMANIA

CARTE DE IDENTITATE
IDENTITY CARD



Nume / Surname
GOGA

Prenume / Given names
ENACHE



Sex / Sex
M

Cetățenie / Nationality
ROU

Data nașterii / Date of birth
22 06 1984

CNP / PIN
1840622360052

Nr. document / Document no.
CT1005309

Data expirării / Date of expiry
22 06 2035

Semnătura titularului / Holder's signature
143691



ROMANIA

**IDENTITY
CARD**

SERIA KZ NA 293901

L483B

Num5/Num/Last name

GOGA

Prénoms/Pranoms/First name

NICOLETA

Citizenship/Nationality/Nationality

Română / ROU

Sea/Bare/Sea

F

Loc. natiuitatis/lieu de naissance/Place of birth

Jud.CT Mun.Constanta

Domicilio/Address Address

Jud. CT Mun. Constanta

Str. Titus Cergau nr. 1A

Emilia da Debrae purchased by

Validità: Valido/Validity
24.07.15-03.08.2025

254 CT[illegible]

KZ293901<1R0U8608033F250803821342248

APROB
ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR
GOGA ENACHE si GOGA NICOLETA
COMUNA LUMINA, JUDETUL CONSTANTA

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. _____ din _____
17869/29.07.2025

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI -REGIE PROPRIE**

1.Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:

- adresa administrativa: str MARE 5 BIS -LUMINA , judetul Constanta
- numar cadastral/numar topografic:108807
- numar carte funciara: 108807

2.Lucrarile nu fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023

3. Comisia de receptie , si-a desfasurat activitatea in intervalul - **10.07.2025** fiind formata din :

Presedinte – GOGA ENACHE

Membrii

- | | |
|------------------|---------------------|
| - MICU VALENTINA | -primaria LUMINA |
| - MALAI MARILENA | - membru specialist |
| - TASE MIHAI | - membru specialist |
| - RIZEA ALECU | -membru specialist |

29.07.2025

4. Au mai fost prezenti:

-SC AMA PROMPT TECH SRL -Proiectant

5. Secretariatul a fost asigurat de: BACULA IANCU – diriginte de şantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, 3.3, 5.3, 6, autorizatie nr. 00018507/14.10.2010

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:

6.1. Capacitati fizice realizate: : **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI**

6.2. Au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si alte teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal; - nu este cazul –

6.3. Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incendiu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor, cuprinse in lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal; - nu este cazul –

6.4. Lucrarile cuprinse in anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea unuia sau mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele; - nu este cazul –

6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de -.....55.664,00..... LEI fara TVA

6.6. Perioada de garantie este de: 1 ani.

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administrative publice competente care a emis autorizatia de construire/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii - ISC, al directiilor judetene pentru cultura/Directia pentru Cultura a Municipiului Bucuresti sau al inspectoratelor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei etc):
- nu este cazul -

7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:

[X] ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR
[] RESPINGEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR

8. Comisia de receptie motiveaza decizia luata prin : In urma examinarii vizuale a constructiei si analizarii documentelor prevazute la art.15, alin. (3) din Regulamentul de receptie la terminarea lucrarilor aprobat cu HG nr.273/1994 si modificat cu HG 343/2017, comisia de receptie constata urmatoarele:

- Lucrarile au fost executate conform proiectului tehnic de executie actualizat la data finalizarii lucrarilor -
- Referatele intocmite de proiectant si dirigintele de santier cu privire la modul in care a fost intocmita lucrarea confirma executarea lucrarilor conform proiectului tehnic si normelor tehnice in vigoare si recomanda admiterea receptiei la terminarea lucrarilor.

9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri :

Beneficiarul va aplica in continuare, un program de urmarire a comportarii in timp a lucrarii executate, conform instructiunilor de urmarire in timp prevazute in Programul pentru urmarirea curenta a comportarii in timp a lucrarilor pentru, **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI** : , at proiectului tehnic si a legislatiei in vigoare. De asemenea va efectua la timp lucrari de intretinere si reparatii curente pentru a se impiedica degradarea prematura a lucrarilor.

10. Prezentul proces-verbal, continind ...2....file si0.... anexe numerotate, cu un total de ...2.... file, a fost incheiat astazi in 3 exemplare.

11. Alte mentiuni _____

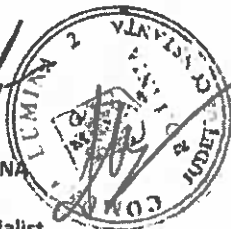
Comisia de receptie :

Semnatura

Presedinte - GOGA ENACHE

Membril

- MICU VALENTINA	-primaria LUMINA
- MALAI MARILENA	- membru specialist
- TASE MIHAI	- membru specialist
- RIZEA ALECU	-membru specialist



Handwritten signature and initials.

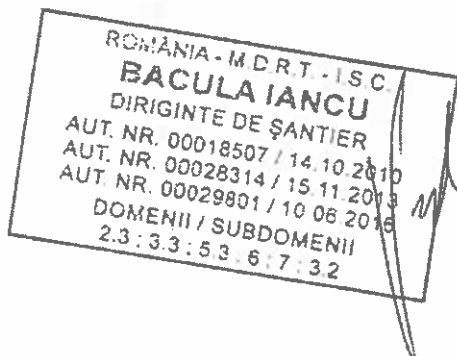
4. Au mai fost prezenti:

-SC AMA PROMPT TECH SRL



DIRIGINTE SANTIER

IANCU BACULA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 25450 din 13.12.2023.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 236 din 13.12.2023

Ca urmare a cererii adresate de ANDREI ALIN
CNP 1690430131214 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oras
/ comuna CONSTANTA satul sectorul cod poștal strada MIHAI VITEAZUL nr
1 bl. F1, sc. A, et., ap 17 bl. sc. et. ap telefon/fax e-mail..... înregistrată la nr. 25450 din
28.11.2023.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal
strada MARE nr. 5 BIS sc. et. ap
Cartea funciară 108807
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108807

- lucrări în valoare de 55 664 lei

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil). situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,

Chiru Dumitru



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin



ARHITECT SEF*,

Intocmit,
Ancău Georgiana

Handwritten signature of Ancău Georgiana and the date 14.12.2013.

Taxa de autorizare în valoare de 307 lei a fost achitată conform chitanței nr. 12405 din 14.12.2013
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1
exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 12096 din 2807 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 2807 2023

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*¹⁾ ANDREI ALIN CNP 1690430131214
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/ CONSTANȚA, satul...
sectorul cod poștal
strada MIHAI VITEAZUL nr. 1, bl F1 sc.A, et. -, ap.17 telefon/fax
înregistrată la nr. 12096 din 20.06.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA
municipiul/orașul/comuna LUMINA satul sectorul cod poștal
strada MARE nr. 5BIS
sau identificat prin ³⁾ PLAN DE SITUAȚIE și PLAN DE INCADRARE ÎN
ZONA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1999
faza PUG / PUZ / PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local Lumina
nr. 38 / 2001 și 289/22.12.2016 respectiv HCL 226/2018 respectiv HCL 266/18.12.2018
134/31.08.2021

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 893 mp identificat cu număr cadastral 108807 este situat în intravilanul
localității Lumina – detinut conform Contract de concesiune nr 10355/23.05.2023 ;

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului – « curți construcții »

Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate : locuire, dotari,
servicii, comerț conform documentație de urbanism PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local
nr.38/2001 și prelungită prin HCL 289/2016 respectiv HCL 266/18.12.2018

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața teren: S= 893 mp, identificat cu număr cadastral 108807

Informații extrase din documentațiile de urbanism: pentru imobilul teren și construcții
identificat cu nr cadastral de mai sus se aplică reglementările prevăzute în documentația de urbanism
PUG Comuna Lumina -UTR E1 cu următoarele reglementări:

Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente retragerea construcțiilor
față de stradă se pastrează alinierea existentă fără a depăși limita incintelor

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine - retragerea
minimă față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile Codului Civil.

Funcțiuni permise: locuire, dotari, comerț și servicii de nivel comunal;

Elemente privind volumetria și / sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele

învecinate: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior contravine
funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Materiale de construcții permise: materiale durabile
și de calitate superioară; învelitoarea se va executa din materiale nereflectorizante;

Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi : P±. P±. 2

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) (max admis) : 30%

Echiparea cu utilități : cu posibilitate de racordare la rețelele de utilități

Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă: Accesul la teren se
face din strada Mare; se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin
H.G.R. 525/1996, anexa 4 la regulament -Accese carosabile ; se va asigura necesarul locurilor de parcare

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

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

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu apă- Raja Ovidiu Centrul Zonal Nord

Str. Tulcea Nr.1 Ovidiu

☒ canalizare -Raja Ovidiu Centrul Zonal Nord

Compania Nationala de Cai Ferate CFR"-
SA Sucursala Regionala CF Constanta,
strada Alcea Albastrelor,

nr 10 Constanta; tel/fax 0241/587240

☒ gaze naturale- Strada Vasile Părvan 16 Constanta

☐ telefonizare

☐ salubritate

☒ alimentare cu energie electrică -

Strada Nicolae Iorga 89A

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

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

d.4) studii de specialitate:

-STUDIU GEOTEHNIC

- DOVADA DE LUARE IN EVIDENTA A PARTII DE ARHITECTURA-original

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
Dumitru Chiru



SECRETAR,
Viorel Florin Bratianu

ARHITECT SEF*,

Valentina Micu-Blănaru

Intocmit,

Achitat taxa de: 4 lei, conform Chitanței nr. 9279 din 10.08.2023

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

INSPECTORATUL JUDEȚEAN ÎN CONSTRUCȚII CONSTANTA /

INSPECTORATUL ÎN CONSTRUCȚII AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

COMUNICARE privind încheierea execuției lucrărilor

☐ obiectiv¹⁾☐ obiect²⁾Subsemnatul³⁾ GOGA ENACHE, CNP 1.840.612.436.09521

CUI 1111111111111111, cu domiciliul/sediul⁴⁾ în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna/satul CONSTANTA, sectorul __, cod poștal __, str. ITUS GERGAU, nr./A __, bl. __, sc. __, et. __, ap. __, telefon/fax __, e-mail __, titular al Autorizației de construire/desființare nr. 236 din 13.12.2023, emisă pentru executarea lucrărilor de construcții privind construirea/~~desființarea~~ construcțiilor și amenajărilor⁵⁾:

CONSTRUIRE IMOBIL PATER - BIROURIîn valoare de 55 664 lei⁶⁾, cu o valoare reală/impozabilă de 55 664 lei⁷⁾.

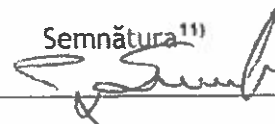
Aduc la cunoștință,

Că la data de 10.07.2025, au fost finalizate lucrările de construcții autorizate pentru imobilul - teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna/satul LEMINA, sectorul __, cod poștal __, str. MAIRE, nr. 532 bl. __, sc. __, et. __, ap. __, Cartea funciară __, Fișa bunului imobil __ sau nr. cadastral __. Comunicarea privind începerea execuției lucrărilor a fost înregistrată la I.S.C. cu nr.⁹⁾ DO-24688.

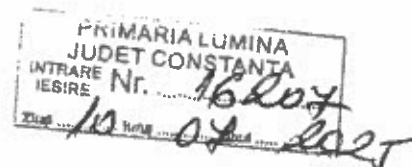
2501/2025

Anexez, în copie:

1. Dovada achitării cotei de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
2. Dovada achitării a 50% din valoarea cotei de 0,5% din valoarea lucrărilor autorizate, în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.
3. Copia după cartea de identitate, cartea de identitate provizorie sau, după caz, buletinul de identitate, aflate în termen de valabilitate, în copie, a titularului autorizației de construire/desființare pentru persoane fizice, respectiv certificatul de înregistrare fiscală, în copie, pentru persoanele juridice. Fără dovada identității titularului nu se va înregistra formularul F.16.

Data¹⁰⁾:10.07.2025Semnătura¹¹⁾

Către: PRIMARUL COM. LUMINA
[conducătorul autorității administrației publice emittente¹⁾]



COMUNICARE
privind încheierea execuției lucrărilor

Subsemnatul¹⁾ GOGA ENACHE, CNP 18606223610952 cu domiciliul²⁾ / sediul în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna CONSTANTA, satul, sectorul, cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, titular al Autorizației de construire / desființare nr. 236 din 13.12.2023 emisă pentru executarea lucrărilor de construcții privind construirea / desființarea construcțiilor și amenajărilor³⁾ CONSTRUIRE IMOBIL PATER - BIROURI
În valoare de 55664 lei,

Aduc la cunoștință
Că la data de⁴⁾ 01.07.2025 ora, au fost finalizate lucrările de construcții autorizate pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul CONSTANTA, municipiul/orașul/comuna LUMINA, satul, sectorul, cod poștal, str. NAIRE nr. 5B13, sc., et., ap.
Cartea funciară³⁾
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral

Semnătura⁵⁾
L.S.

Data 10.07.2025

PRECIZĂRI privind completarea formularului:

- ¹⁾ Se completează, după caz: președintele Consiliului județean
primarul General al municipiului București
primarul sectorului al municipiului București
primarul municipiului
primarul orașului
primarul comunei

²⁾ Titularul autorizației (Numele și prenumele persoanei fizice, sau al reprezentantului persoanei juridice inclusiv calitatea acestuia)

³⁾ Adresa poștală (a persoanei fizice sau a sediului social al persoanei juridice)

⁴⁾ Se înscriu datele de identificare din autorizație (denumirea lucrării, capacitatea și categoria de lucrări din autorizație)

⁵⁾ Data începerii executării lucrărilor trebuie anunțată cu minim 10 zile înainte

⁶⁾ Se aplică sigiliul, în cazul persoanelor juridice

NOTĂ:

- Formularul pentru înștiințarea privind începerea executării lucrărilor autorizate se anexează la autorizație de construire/desființare în două exemplare.
- Titularul autorizației este obligat să păstreze pe șantier un exemplar al acestei înștiințări, cu numărul și data înregistrării la emittent.

Antet

Primăria ..COMUNEA LUMINA

Județul ..CONSTANȚA

ANEXA 1

Nr.16216/ 1007 2025

Către,

Inspectoratul Județean în Construcții ..CONSTANȚA

ÎNȘTIINȚARE

privind valoarea finală a lucrărilor de construcții

Ca urmare a comunicării privind finalizarea execuției lucrărilor – formular model F15 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, înregistrată în evidențele noastre cu nr. 16207 din 10.07.2025 în conformitate cu prevederile art. 76 alin. 2 lit. a) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, vă aducem la cunoștință următoarele:

Lucrările ce au făcut obiectul Autorizației de construire nr. 236 din 13.12.2023 având ca titular ANDREI ALIN ADUȘ / GOGA ENACHE (C.V. 1203 / CNP/CUI 23.07.24) au fost finalizate la data de 01.07.2025.

Valoarea finală a lucrărilor de construcții, calculată pentru regularizarea taxei de autorizare în conformitate cu prevederile art. 77 alin. 2 din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009 este de 55.664 lei.

Reprezentant

(funcție, nume, semnătură)

Micu ..BĂNĂRĂU VALENTINA



APROB
ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR
GOGA ENACHE si GOGA NICOLETA
COMUNA LUMINA, JUDETUL CONSTANTA

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. _____ din _____
17869/29.07.2025

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI -REGIE PROPRIE**

1.Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:

- adresa administrativa: str MARE 5 BIS -LUMINA , judetul Constanta
- numar cadastral/numar topografic:108807
- numar carte funciara: 108807

2.Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023

3. Comisia de receptie , si-a desfasurat activitatea in intervalul - **10.07.2025** fiind formata din :

Presedinte – GOGA ENACHE

Membrii

- | | |
|------------------|---------------------|
| - MICU VALENTINA | -primaria LUMINA |
| - MALAI MARILENA | - membru specialist |
| - TASE MIHAI | - membru specialist |
| - RIZEA ALECU | -membru specialist |

29.07.2025

4. Au mai fost prezenti:

-SC AMA PROMPT TECH SRL -Proiectant

5. Secretariatul a fost asigurat de: BACULA IANCU – diriginte de şantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3, 3.3, 5.3, 6, autorizatie nr. 00018507/14.10.2010

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:

6.1. Capacitati fizice realizate: : **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI**

6.2. Au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si alte teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal; - **nu este cazul –**

6.3. Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incendiu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor, cuprinse in lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal; - **nu este cazul –**

6.4. Lucrarile cuprinse in anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele; - **nu este cazul –**

6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de -.....55.664,00..... LEI fara TVA

6.6. Perioada de garantie este de: **1 ani.**

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente care a emis autorizatia de construire/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii - ISC, al directiilor judetene pentru cultura/Directia pentru Cultura a Municipiului Bucuresti sau al inspectoratelor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei etc):
- **nu este cazul -**

7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:

[X] ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR
[] RESPINGEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR

8. Comisia de receptie motiveaza decizia luata prin : In urma examinarii vizuale a constructiei si analizarii documentelor prevazute la art.15, alin. (3) din Regulamentul de receptie la terminarea lucrarilor aprobat cu HG nr.273/1994 si modificat cu HG 343/2017, comisia de receptie constata urmatoarele:

- Lucrarile au fost executate conform proiectului tehnic de executie actualizat la data finalizarii lucrarilor -
- Referatele intocmite de proiectant si dirigintele de santier cu privire la modul in care a fost intocmita lucrarea confirma executarea lucrarilor conform proiectului tehnic si normelor tehnice in vigoare si recomanda admiterea receptiei la terminarea lucrarilor.

9. Comisia de receptie recomanda luarea urmatoarelor masuri :

Beneficiarul va aplica in continuare, un program de urmarire a comportarii in timp a lucrarii executate, conform instructiunilor de urmarire in timp prevazute in Programul pentru urmărirea curentă a comportării în timp a lucrărilor pentru, **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI** : , at proiectului tehnic și a legislației în vigoare. De asemenea va efectua la timp lucrari de intretinere si reparatii curente pentru a se impiedica degradarea prematura a lucrarilor.

10. Prezentul proces-verbal, continind ...2...file si ...0... anexe numerotate, cu un total de ...2... file, a fost incheiat astazi , in 3 exemplare.

11. Alte mentiuni _____

Comisia de receptie :

Semnatura

Presedinte - GOGA ENACHE

Membrii

- MICU VALENTINA -primaria LUMINA
- MALAI MARILENA - membru specialist
- TASE MIHAI - membru specialist
- RIZEA ALECU -membru specialist



Handwritten signatures and initials.

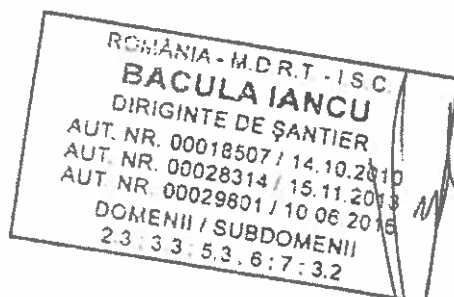
4. Au mai fost prezenti:

-SC AMA PROMPT TECH SRL



DIRIGINTE SANTIER

IANCU BACULA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 25450 din 13.12.2023.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 236 din 13.12.2023

Ca urmare a cererii adresate de ANDREI ALIN
CNP 1690430131214 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA municipiu / oras
/ comuna CONSTANȚA satul sectorul cod poștal strada MIHAI VITEAZUL nr
1bl. F1, sc. A, et. ap 17 bl. sc. et. ap telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 25450 din
28.11.2023.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal
strada MARE nr. 5 BIS sc. et. ap
Cartea funciară 108807
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108807

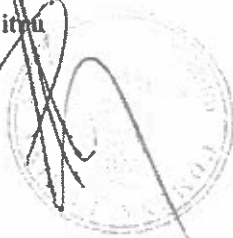
- lucrări în valoare de 55.664 lei

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,

Chiru Dumitru



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,
Intocmit,
Ancău Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de 307 lei a fost achitată conform chitanței nr. 12405 din 14.12.2023
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1
exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 12096 din 2807 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 2807 2023

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*¹⁾ **ANDREI ALIN** CNP **1690430131214**
cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANTA** municipiul/orașul/ **CONSTANTA**, satul...
sectorul cod poștal
strada **MIHAI VITEAZUL nr. 1, bl F1 sc.A, et. -, ap.17** telefon/fax
înregistrată la nr. 12096 din 20.06.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **CONSTANTA**
municipiul/orașul/comuna **LUMINA** satul sectorul cod poștal
strada **MARE** nr. **5BIS**
sau identificat prin *³⁾ **PLAN DE SITUAȚIE** și **PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **6** / **1999**
faza **PUG / PUZ / PUD**, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local **Lumina**
nr. **38** / **2001** și **289/22.12.2016** respectiv **HCL 226/2018** respectiv **HCL 266/18.12.2018**
134/31.08.2021

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de **893 mp** identificat cu număr cadastral **108807** este situat în intravilanul localității **Lumina** – detinut conform Contract de concesiune nr **10355/23.05.2023** ;

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului – « curți construcții »

Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate : **locuire, dotari, servicii, comerț** conform documentație de urbanism **PUG** aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. **38/2001** și prelungită prin **HCL 289/2016** respectiv **HCL 266/18.12.2018**

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața teren: **S= 893 mp** identificat cu număr cadastral **108807**

Informații extrase din documentațiile de urbanism: pentru imobilul teren și construcții identificat cu nr cadastral de mai sus se aplică reglementările prevăzute în documentația de urbanism **PUG Comuna Lumina -UTR E1** cu următoarele reglementări:

Regimul de alinire a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente retragerea construcțiilor față de stradă se pastrează alinierea existentă fără a depăși limita incintelor

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine - retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile Codului Civil.

Funcțiuni permise: **locuire, dotari, comerț și servicii de nivel comunal**;

Elemente privind volumetria și / sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele

învecinate: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Materiale de construcții permise: materiale durabile și de calitate superioară; învelitoarea se va executa din materiale nereflectorizante;

Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi : **P±, P+ 2**

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) (max admis) = **30%**

Echiparea cu utilități : cu posibilitate de racordare la rețelele de utilități

Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă: **Accesul la teren se face din strada Mare; se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. 525/1996, anexa 4 la regulament -Accese carosabile ; se va asigura necesarul locurilor de parcare**

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. 4315/ 15.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 893 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Mare nr.5bis



VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 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 lucrării, 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 893 mp din comuna Lumina, Str.Mare nr.5 bis, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei de pe teren.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

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

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2025)	SEV 100 - Cadrul general al evaluării 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:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

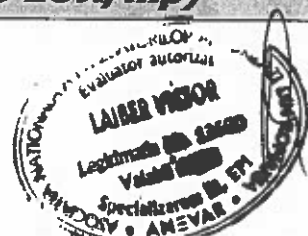
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

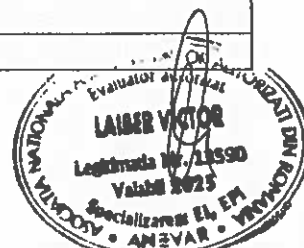
VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 EUR/mp)
---	--

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 desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 893 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Mare nr.5 bis
Zona de amplasament	periferica
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 30x30m cu d=30m la strada pietruita cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Goga Enacje, in urma achizitiei constructiei
Acte de proprietate	Certificat de Urbanism nr.225/28.07.2023 Autorizatie de construire nr.236/13.12.2023 Proces verbal de receptie finala nr.17869/29.07.2025 Extras de CF nr.198100/1.08.2025 Contract de vanzare cumparare aut.nr.1203/23.07.2024 Poz cadastru si Carte Funciara : 108807
Data inspectiei	14.08.2025
Data de referinta a evaluarii	14.08.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0628
Valoarea estimata a terenului	17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 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: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Extras de CF

ANEXA C: Plan de amplasament, Plan de incadrare in zona

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

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



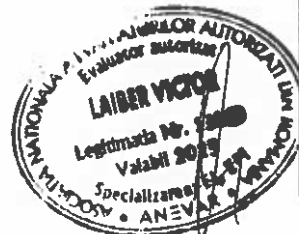
Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAt Lumina, domeniul privat, in folosinta
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 893 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Mare nr.5bis
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 nu trebuie 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

Etapale 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.

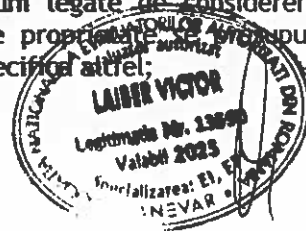
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile 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 incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- ◆ Proprietatea este inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;



Raport de Evaluare Str. Mare nr.5bis (R4315)

- ♦ 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.

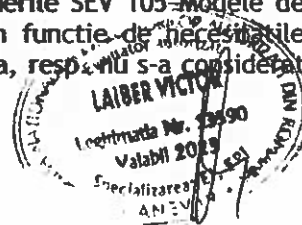
Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

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, respectiv s-a considerat



Raport de Evaluare Str. Mare nr.5bis (R4315)

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

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

Riscul evaluarii	In conformitate cu prevederile GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in 14.08.2025
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0628 RON/EUR, valabil pentru ziua de 14.08.2025.
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

Comuna Lumina este asezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Coșealiei care debusează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se atine cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

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

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

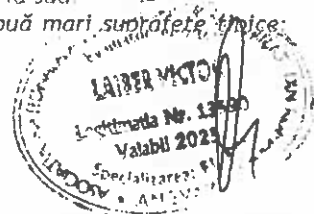
Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi și pante de peste 5%.

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

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

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

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



Raport de Evaluare Str. Mare nr.5bis (R4315)

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică a localității. La numai 4 km vest de Marea Neagră, la $\frac{1}{2}$ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia- Poarta Albă. Comuna Lumina se întinde pe o suprafață totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii și 4200 ha extravilan.

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

La est de senalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutehiol. 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 Ciobănoalei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu. Satul Sibloara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tasaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

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

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

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

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul 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 Sibloara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcțiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta 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 Gogălia-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 Sibloara) 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 Sibloara, 1 Oituz), 1 biserică catolică și o școală



Descrierea situatiei juridice

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

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

- Certificat de Urbanism nr.225/28.07.2023
- Autorizatie de construire nr.236/13.12.2023
- Proces verbal de receptie finala nr.17869/29.07.2025
- Extras de CF nr.198100/7.08.2025
- Contract de vanzare cumparare aut.nr.1203/23.07.2024
- Poz cadastru si Carte Funciara : 108807

Descrierea terenului

Teren de cca.30x30 mp cu d=30 m la strada pietruita, 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.

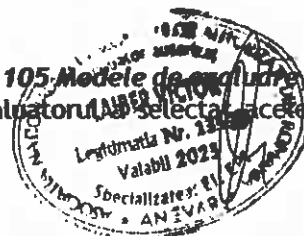
Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii rezidentiale astfel ca, existand si o Autorizatie de construire valida acestea fost fizic posibil si este permis legal.

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 *Model de evaluare* par.10, si SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*, par.110, Evaluarea selectata este



Raport de Evaluare Str. Mare nr.5bis (R4315)

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

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

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

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

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

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 EUR/mp)
---	----------	--

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

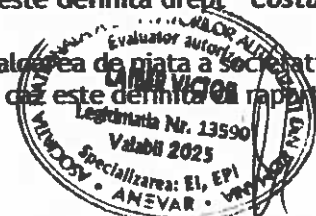
Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de conceptele de baza ale evaluarii prin venit, comune tuturor abordarilor:

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

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

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

In Raportul de fata, unde se revalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (*c*) se deduce din vanzarile comparabile si in acest caz este definita in 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	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 vanzare	min	15	7.9008	3.1603	
		max	25	7.9008	4.7405	
						5.9256

Optand pentru 350 RON/luna (ptr/o suprafata de cca.3 ornat mare decat 300 mp), 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	14.288 EUR/72.337 RON (echiv.16 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	17.414 EUR/88.161 RON (echiv.19.5 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

ANEXA 1

Data: 14.08.2025

Curs:

5.0628 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		D	M	O
Pret de oferta (EUR/mp)	?	65.00	79.00	90.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-13.00	-15.80	-18.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		52.00	63.20	72.00
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	folosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-26.00	-31.60	-36.00
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		26.00	31.60	36.00
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)		26.00	31.60	36.00
Conditii 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)		26.00	31.60	36.00
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-6.50	-7.90	-9.00
Pret ajustat (EUR/mp)		19.50	23.70	27.00
Localizare	Str.Mare 5bis	Mare/Morii	Str.Mare nr.1/Moara	Mare/ vis=a vis de Primarie
Ajustare (%)		-3.85	-3.16	-2.78
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-2.00	-2.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		17.50	21.70	25.00
		D	M	O
Suprafata teren [mp]	893.00	1,000	456.00	350
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Acces	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	superioara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 30	dreptunghi, 30	dreptunghi, 27	dreptunghi, 13
Comparabilitate		similara	similara	similara
Utilitati	toate in zona	toate in zona	toate la gard	toate racordate
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Comparabilitate totala		inferioara	superioara	superioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab. totala
D	17.50	inferioara
Subiect	19.5	
M	21.70	superioara
O	25.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
893	17,414	88,161

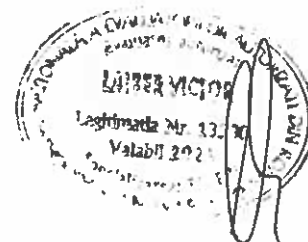


JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE					ANEXA 1a
Ajustare pentru tipul tranzactiei					
	Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale obisnuite (sub 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza				-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis					
	Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025. Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza				-50%
Ajustare pentru conditii financiare					
	Normale, nu sunt necesare ajustari				0%
Ajustare pentru conditii de vanzare					
	Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari				0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare					
	Nu sunt necesare				0%
Ajustare pentru conditii de piata					
	Normale, nu sunt necesare ajustari				0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat					
	Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza				-25%
Ajustare pentru localizare					
	Toate sunt in zone mai putin periferice, unde preturile sunt cu minim 2 EUR/mp mai mari; se ajusteaza				-2 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului					
	D este parcelabila si se vinde mai ieftin; este inferioara ca pret unitar				
Ajustare pentru acces					
	Doar O se acceseaza din strada asfaltata; este isuperioara				
Ajustare pentru deschidere la strada					
	Toate sunt similare				
Ajustare pentru utilitati					
	M si O au utilitatile racordate; sunt superioare				
	D are utilitatile tot in zona; este similara				



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (350 RON/luna)	EUR/mp luna	0.080
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.960
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.960
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.960
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	0.960
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		16.00
Data:		14.08.2025
* curs RON/EUR		5.0628
	Str.Mare 5bis	
Suprafata	mp	893
Valoare de randament		
	EUR	14,288
	LEI	72,337



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), Etica în activitatea de evaluare a garanțiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silită, C018 Evaluarea proprietăților imobiliare în curs de execuție (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietăților complexe (2018), D57 Evaluarea proprietăților imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluării (2019), D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea clădirilor (2021), D51 Identificarea cadastrală a proprietăților imobiliare (2021), C095 Evaluarea pentru raportare financiară și impozitare (2022), D70 Evaluarea terenurilor (2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiară și impozitare (2025) s.a. . În 2002 și a fost numit de ANEVAR director de curs în pentru cursul de "Evaluarea proprietăților imobiliare" și seminariile "Evaluarea afacerilor" și "Planul de afaceri" . Tot în 2002 a fost agreat de către ANEVAR ca lector în domeniul evaluării întreprinderilor. În ultimii ani s-a specializat și în evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - și este autorizat să le efectueze.

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

În calitate de evaluator autorizat a efectuat în ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, rezidențiale, mixte sau nerezidențiale - spații comerciale, spații de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri și studii de fezabilitate pentru firme din Constanța, dar și din Bacău, Tulcea, Galați, Brașov, Argeș. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri și restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Dorna, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanța, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gaminus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter și pensiuni în Costinești) dar și la firme de producție (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanța, GEPETO Lumina), de comerț (Navodari S.A., Metachim S.A., Libri Maris S.A., Laurette SRL, Ovidius Remit S.A., Ovidius S.A., Sammarina Trading, Consal, C & D, Andromeda, Cardinal Motors, Laurette), din construcții (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanța), servicii (Polaris Constanța, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (Cuget Liber, Poligraf).

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

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108807 Lumina

ANEXA B

Nr. cerere	198100
Ziua	07
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192810998



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108807	893	Teren împrejmuit; IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108807-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MARE,, Nr. 5 BIS	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
303 / 04/01/2022		
Act Administrativ nr. 105, din 29/06/2021 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 14565, din 20/09/2021 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 13263, din 25/08/2021 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA	A1
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GOGA ENACHE 2) GOGA NICOLETA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
202474 / 24/07/2024		
Act Notarial nr. 1203, din 23/07/2024 emis de Sacaleanu Alexandru;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GOGA ENACHE 2) GOGA NICOLETA	A1

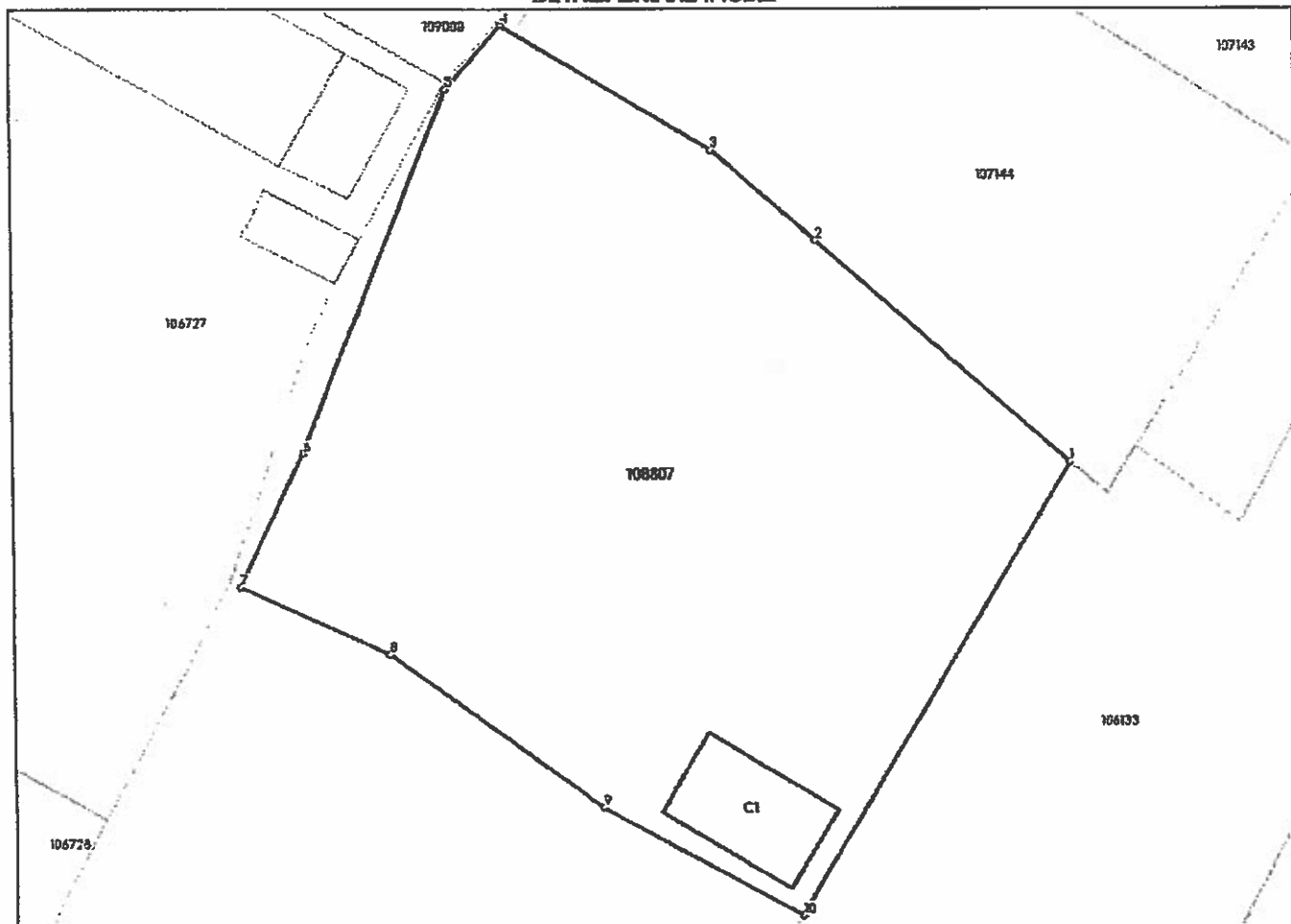
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108807	893	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4-5 SI 7-8-9-10-1; SI IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 5-6-7.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	893	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108807-C1	construcții administrative si social culturale	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; CLADIRE BIROURI NEFINALIZATA, EDIFICATA 65% IN ANUL 2024

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.878
2	3	6.497
3	4	11.535



DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE

1. Subsemnatii, ANDREI ALIN, având CNP 1690430131214, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanta și ANDREI SIMONA, având CNP 2680124135068, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanta, soți, în calitate de vânzatori, declarăm ca vindem numitului GOGA ENACHE, având CNP 1840622360052, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Titus Gergau, nr. 1A, Jud. Constanta casatorit cu GOGA NICOLETA, având CNP 2860803134224, în calitate de cumparator, CONSTRUCTIA C1 – Cladire birouri parter - executata în procent de 65%, situata în Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, cu suprafata construită la sol de 31 mp – din masuratori, având nr. cadastral 108807-C1 și înscrisa în CF nr. 108807/Lumina.

Noi, vânzatorii Andrei Alin și Andrei Simona, soți, declarăm ca odata cu dreptul de proprietate asupra construcției C1 - Cladire birouri parter - executata în procent de 65%, transmitem cumpărătorului și dreptul de concesiune asupra terenului intravilan în suprafata de 893 mp - din masuratori, având nr. cadastral 108807 și înscris în CF nr. 108807/Lumina, în temeiul Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, urmând a se intabula acest drept în Cartea Funciara nr. 108807/Lumina.

Construcția C1 – Cladire birouri parter - executata în procent de 65%, este amplasata pe TERENUL INTRAVILAN, categoria de folosinta Curti Construcții (Cc), în suprafata de 893 mp - din masuratori, situat în Com. Lumina, Str. Mare, nr. 5BIS, Jud. Constanta, proprietatea Comunei Lumina, având nr. cadastral 108807 și înscris în CF nr. 108807/Lumina, conform Încheierii nr. 303/04.01.2022, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.

Odata cu proprietatea Construcției C1 – Cladire birouri parter - executata în procent de 65%, transmitem cumparatorului, drepturile și obligatiile ce deriva din documentatia legala necesara ridicării construcției C1- Cladire birouri parter - (Proiectul de arhitectura, Autorizatia de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina, Procesul verbal de receptie partiala nr. 9161/16.04.2024 și Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta) și avizele legale (RAJA, ENEL Distributie Dobrogea, Agentia pentru Protectia Mediului Constanta, etc), urmând ca la finalizarea construcției C1 - Cladire birouri parter sa se obtina Procesul verbal de receptie finala de catre cumparatori care vor deveni deplini proprietari asupra construcției.

Noi, vânzatorii Andrei Alin și Andrei Simona, soți declarăm ca am edificat Construcțiile C1 – Cladire birouri parter - executata în procent de 65%, în baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023, eliberata de Primaria Com. Lumina pentru construire imobil parter birouri executata în procent de 65% conform Procesului verbal de Receptie partial nr. 9161/16.04.2024 și Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 10608/29.04.2024, eliberate de Primaria Com. Lumina, Jud. Constanta.

Construcția C1 – Cladire birouri parter - executata în procent de 65%, a fost înscrisa în Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807 conform Încheierii nr. 125750/20.05.2024, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.

Terenul a fost dat în concesiune subsemnatului Andrei Alin în timpul casatoriei cu Andrei Simona, fiind bun comun, prin Contractul de Concesiune nr. 10355/23.05.2023 încheiat cu Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Lumina, fiind înscris dreptul de concesiune, în Cartea Funciara a Com. Lumina sub nr. 108807 conform Încheierii nr. 125750/20.05.2024, eliberata de BCPI, OCPI Constanta.

Imobilul are următoarele vecinătăți: la nord – IE: 107144 – prop. Strada Mare, nr. 5B, Lot 6, la sud – Popescu Iuliana – Str. Mare, nr. 5, la est – Str. Mare – IE: 106727 la vest – IE: 106727 – prop. Narciselor, nr. 10, Lot 1, conform Plan de Amplasament delimitare imobilului nr. 125750/20.05.2024, semnat digital de OCPI Constanta.



ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALA NOTARIALA SĂCĂLEANU
Licența de funcționare nr. 2582/2270/12.12.2013
Navodari, Str. Marii nr.16,
Clădirea 21, Apt.1, jud. Constanta
Tel: 0241/764611
E-mail: bnpsacaleanu@yahoo.com

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1203 Anul 2024 luna IULIE ziua 23

În fața mea, **SĂCĂLEANU ALEXANDRU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

1. **ANDREI ALIN**, având CNP 1690430131214, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, ap. 17, Jud. Constanta, posesor al CI seria KZ, nr. 754806, eliberată la data de 04.10.2021, de către SPCLEP Constanta, în nume propriu;

2. **ANDREI SIMONA**, având CNP 2680124135068, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Mihai Viteazul, nr. 1, bl. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, Jud. Constanta, posesoare a CI seria KZ, nr. 485475, eliberată la data de 26.01.2018, de către SPCLEP Constanta, în nume propriu;

3. **GOGA ENACHE**, având CNP 1840622360052, cu domiciliul în Mun. Constanta, Str. Titus Cergau, nr. 1A, Jud. Constanta, posesor al CI seria KZ, nr. 255531, eliberată la data de 26.01.2015, de către SPCLEP Constanta, în nume propriu;

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

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea Notarilor Publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat impozitul de 3% din transferul proprietății în valoare de 1.050 lei cu chitanțele seria SPN nr. 0935/2024 și nr. 0936/2024;

S-a încasat taxa de întabulare în valoare de 120 lei, cu chitanța seria ANCPI CT nr. 1183987/2024;

S-a încasat onorariul de 500 lei + TVA-ul aferent de 95 lei, cu chitanța seria CT SMSA C nr. 0024493/2024;
Red. C.I.1

**NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de către **SĂCĂLEANU ALEXANDRU**, notar public, azi data autentificării, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
SĂCĂLEANU ALEXANDRU**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 12096 din 2807 2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 225 din 2807 2023

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*1) ANDREI ALIN CNP 1690430131214
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/ CONSTANTA, satul
sectorul cod poștal
strada MIHAI VITEAZUL nr. 1, bl F1 sc.A, et. -, ap.17 telefon/fax
înregistrată la nr. 12096 din 20.06.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANTA
municipiul/orașul/comuna LUMINA satul sectorul cod poștal
strada MARE nr. SBIS
sau identificat prin *3) PLAN DE SITUATIE și PLAN DE INCADRARE IN
ZONA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1999
faza PUG / PUZ / PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local Lumina
nr. 38 / 2001 și 289/22.12.2016 respectiv HCL 226/2018 respectiv HCL 266/18.12.2018
134/31.08.2021

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul în suprafața de 893 mp identificat cu număr cadastral 108807 este situat în intravilanul
localității Lumina – deținut conform Contract de concesiune nr 10355/23.05.2023 ;

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului – « curți construcții »

Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate : locuire, dotari,
servicii, comerț conform documentație de urbanism PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local
nr.38/2001 și prelungită prin HCL 289/2016 respectiv HCL 266/18.12.2018

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața teren: $S = 893$ mp identificat cu număr cadastral 108807

Informații extrase din documentațiile de urbanism: pentru imobilul teren și construcții
identificat cu nr cadastral de mai sus se aplică reglementările prevăzute în documentația de urbanism
PUG Comuna Lumina -UTR EI cu următoarele reglementări:

Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente retragerea construcțiilor
față de stradă se pastrează alinierea existentă fără a depăși limita incintelor

Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine - retragerea
minimă față de limitele laterale și posterioare va respecta prevederile Codului Civil.

Funcțiuni permise: locuire, dotari, comerț și servicii de nivel comunal;

Elemente privind volumetria și / sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele

învecinate: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior contravine
funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Materiale de construcții permise: materiale durabile
și de calitate superioară; învelitoarea se va executa din materiale nereflectorizante;

Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi : $P \pm P + 2$

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) (max admis) – 30%

Echiparea cu utilități : cu posibilitate de racordare la rețelele de utilități

Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă: Accesul la teren se
face din strada Mare; se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin
H.G.R. 525/1996, anexa 4 la regulament -Accese carosabile ; se va asigura necesarul locurilor de parcare



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 25450 din 13.12.2023.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 236 din 13.12.2023

Ca urmare a cererii adresate de ANDREI ALIN
CNP 1690430131214 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA, municipiu / oras
/ comuna CONSTANȚA satul sectorul cod poștal strada MIHAI VITEAZUL nr
1 bl. F1, sc. A, et. ap 17 bl. sc. et. ap telefon/fax e-mail înregistrată la nr. 25450 din
28.11.2023.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal
strada MARE nr 5 BIS sc. et. ap
Cartea funciară 108807
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108807

- lucrări în valoare de 55 664 lei



APROB
ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR
GOGA ENACHE si GOGA NICOLETA
COMUNA LUMINA, JUDETUL CONSTANTA

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. _____ din _____
17869/29.07.2025

Privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: **CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI -REGIE PROPRIE**

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:

- adresa administrativa: str MARE 5 BIS -LUMINA , judetul Constanta
- numar cadastral/numar topografic: 108807
- numar carte funciara: 108807

2. Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. 236/13.12.2023

3. Comisia de receptie , si-a desfasurat activitatea in intervalul **10.07.2025**, fiind formata din :

Presedinte - GOGA ENACHE

Membrii

- | | |
|------------------|---------------------|
| - MICU VALENTINA | - primaria LUMINA |
| - MALAI MARILENA | - membru specialist |
| - TASE MIHAI | - membru specialist |
| - RIZEA ALECU | - membru specialist |

29.07.2025

4. Au mai fost prezenti:

- SC AMA PROMPT TECH SRL -Proiectant

5. Secretariatul a fost asigurat de: BACULA IANCU - diriginte de santier autorizat in domeniul/domeniile 2.3, 3.3, 5.3, 6, autorizatie nr. 00018507/14.10.2010

6. Constatările comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:

6.1. Capacitati fizice realizate: : CONSTRUIRE IMOBIL PARTER BIROURI

6.2. Au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la terminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si alte teste solicitate, in termenul de remediere, cuprinse in lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal; - nu este cazul -

6.3. Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incendiu si in documentatia de executie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor, cuprinse in lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal; - nu este cazul -

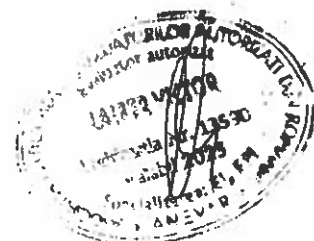
6.4. Lucrarile cuprinse in anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi inlaturate si care prin natura lor implica nerealizarea uncin sau mai multor cerinte fundamentale, caz in care se impun expertize tehnice, reprojectari, refaceri de lucrari si altele; - nu este cazul -

6.5. Valoarea finala a lucrarilor executate este de -.....55.664,00..... LEI fara TVA

6.6. Perioada de garantie este de: 1 ani.

6.7. Alte constatari, inclusiv ca urmare a solicitarilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit constructia, se constata ca lucrarile nu respecta autorizatia de construire, reprezentantul autoritatii administratiei publice competente care a emis autorizatia de construire/desfiintare, al Inspectoratului de Stat in Constructii - ISC, al directiilor judetene pentru cultura/Directia pentru Cultura a Municipiului Bucuresti sau al inspectoratelor judetene pentru situatii de urgenta propun respingerea receptiei etc):
- nu este cazul -

7. In urma constatarilor facute, comisia de receptie decide:



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

Autoritatea de autorizare
 ANEXA E
 Valabilă până la 31.12.2025
 Valabilă până la 31.12.2025
 Valabilă până la 31.12.2025

ANEXA F



ANEXAG

