



PROIECT DE HOTARARE NR 22265/19.09.2025
privind aprobarea raportului de evaluare nr .4319/17.09.2025 si vanzarea directa a
terenului in suprafata de 300 mp, aflat in proprietatea privata a comunei Lumina situat in
str. Mircea cel Batran ,nr.56, Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinară din data de 26.09.2025
Având în vedere:

- Referat de aprobare
- Proiectul de hotărâre
- Raportul comisiei de specialitate,
- Raportul compartimentului de resort
- Raportul de evaluare al terenului
- HCL de atribuire
- Proces verbal de recepție finală

In conformitate cu prevederile art.8 din legea 15/2003

HOTĂRAȘTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare nr. 4319/17.09.2025 (al terenului mai sus menționat) întocmit de expert evaluator Victor Laiber

Art. 2. Se aproba vanzarea directă a unui teren intravilan din localitatea Lumina în suprafața de 300 mp, nr. cadastral 102619, situat pe str. Mircea cel Batran nr .56, com. Lumina, județul Constanța către proprietarul construcției și beneficiarul legii 15/2003, Alevizache Gheorghe, casătorit legal cu Alevizache Nicoleta Marilena

Art. 3 Pretul de vânzare al terenului, către domnul Alevizache Gheorghe - , este de 31899 lei, la care se adaugă TVA.

Modalitățile de achitare ale terenului sunt următoarele, conform hotărârii comisiei de negociere:

- achitare integrală.
- Rate. În acest caz urmează ca, cel care cumpără să achite un avans de cel puțin 25 % din prețul stabilit în urma negocierii și rate lunare egale, esalonate pe o perioadă de până la 3 ani cu o dobândă anuală de 10%

În cazul neachitării consecutive a 3 (trei) rate lunare, stabilite în conformitate cu prevederile mai sus menționate, contractul de vânzare – cumpărare își încetează aplicabilitatea.

Art. 4 În conformitate cu prevederile legii, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității teritoriale administrative, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Art. 5 Spezele vânzării cad în sarcina cumpărătorului.

Art. 6 Documentele care stau la baza vânzării sunt:

cererea petentului privind vânzarea
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 vanzararii va fi stabilit pornind de la raportul de evaluare si in functie de valoarea de inventar a acestuia si raportat la valoarea de piata din momentul vanzarii a terenului.

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

Art. 7 Se solicita cumparatorului, Alevizache Gheorghe ,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 dl. Ionescu Alexandru , viceprimar cu atributii de primar 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

Secretar General U.A.T. Lumina
Bratianu Viorel Florin



Referat de aprobare nr. 22270/19.09.2025
**privind aprobarea raportului de evaluare nr .4319/17.09.2025 si vanzarea directa a
terenului in suprafata de 300 mp, aflat in proprietatea privata a comunei Lumina situat in
str. Mircea cel Batran ,nr.56, Lumina, Jud. Constanta**

Avand in vedere cererea domnului Alevizache Gheorghe , nr.21583/ 12.09.2025 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Mircea cel Batran , nr.56, comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in folosinta gratuita in baza HCL nr .259/28.03.2010, in conformitate cu prevederile legii 15/2003, am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Terenul in suprafata de 300 mp, str. Mircea cel Batran , nr.56 ,Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta gratuita

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

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale
, Art. 2

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

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

locuințe;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;

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

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

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

a) cheltuieli de capital;

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

c) transferuri pentru cheltuieli de capital;

d) alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.



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

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

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

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

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

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

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

Luind în considerare cererea petentelor dar și necesitatea și oportunitatea avanzării terenului în suprafața de 300 mp descris mai sus precum și prevederile art. 129 alin (2) lit., c., și art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a inițiat prezentul proiect de hotărâre, pe care va rog să-l aprobați în forma prezentată

Initiator

Viceprimar cu atribuții de primar

Ionescu Alexandru



Compartiment Urmarire Contracte Concesiune nr. 22268/19.09.2025

Raport

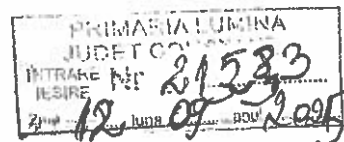
La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare si a vanzarii directe a unui imobil – teren in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Mircea cel Batran nr. 56, Lumina, jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind a probarea raportului de evaluare si vanzarea prin negociere directa a unui teren din proprietatea privata a comunei Lumina in suprafata de 300 mp. situat in str. Mircea cel Batran , nr. 56, comuna Lumina, jud. Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative. Terenul in suprafata de 300 mp, nr. cadastral, situat in str. Mircea cel Batran , nr 56 , comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta gratuita de catre Alevizache Gheorghe , necasatorit, in baza legii 15/2003, conform HCL NR.259/31.03.2010 Terenul a fost inventariat in domeniul privat al comunei Lumina, urmand a se pune in legalitate o stare de fapt, si anume aceea a detinerii unui imobil in fapt, fara acte de proprietate. Din vanzarea terenului va rezulta un venit la bugetul local, iar in cazul in care nu s-ar demara procedura vanzarii detinatorii ar persista intr-osituatie incerta cu privire la proprietate si nici la bugetul local, nu ar putea aduce vreun aport banesc.

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



CERERE CUMPARARE TEREN

Subsemnatul Alevizache Gheorghe , domiciliat în comuna Lumina , va rog să-mi aprobați cererea pentru cumpărarea terenului în suprafața de 300 mp situat în comuna lumina, strada Mircea cel Batran , nr 56 (lot 64), pe care îl dețin în folosință gratuită în baza HCL 259/31.03.2010.

Va mulțumesc!

Data

Semnatura

TEL 00447927432929

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. 4319/ 17.09.2025



RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta Legea 15/2003
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Mircea cel Batran nr.56 (lot 64)



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

6.300 EUR/31.899 RON
(echiv.21 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, nimplicate in realizarea scopului lucrarii, fara acordul scris prealabil al Evaluatorului este interzisa

Data elaborarii: septembrie 2025
- Constanta -



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA LUMINA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 259/31.08.2010

Privind acordarea în conformitate cu prevederile Legii 15/2003 a suprafeței de 300 mp.
În vederea construirii unei locuințe, d-nlui **ALEVIZACHE GHEORGHE**

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinară de lucru din data de 31.08.2010

Având în vedere:

- Expunerea de motive și Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Lumina, Chiru Dumitru
- Raportul prezentat de compartimentul Registrul Agricol
- Raportul compartimentului Urbanism
- Avizul comisiei nr.1 pe domenii de activitate a Consiliului Local al Comunei Lumina, pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului, urbanism, agricultura, gospodărie comună, servicii și comerț

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu disp. Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. b, alin 4 lit. d, e, alin 5 lit. b alin. 6 pct. 19 lit. e din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂREȘTE

Art.1. Se acorda suprafața de 300 mp. teren, str. **Mircea Cel Batran**, lot 64, Lumina în vederea construirii unei locuințe, d-nului **ALEVIZACHE GHEORGHE** în conformitate cu prevederile Legii 15/2003, conform planului anexat.

Art.2 Atribuirea terenului se face în folosință gratuită pe durata existenței locuinței proprietate personală. Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuințe proprietate personală este obligat să înceapă construcția locuinței în termen de un an de la data atribuirii terenului și să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

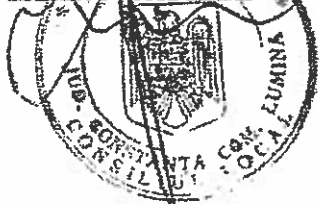
#În cazul nerespectării condițiilor prevăzute la art. 5 din lege, prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosință asupra terenului atribuit.

Art. 3 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi "pentru", nici un vot "contra" nici o "abținere" din totalul de 15 consilieri prezenți. Numărul consilierilor în funcție 15 (cincisprezece). Total membrii consiliului 15 (cincisprezece).

PRESEDINTE DE ȘEDINȚA

PISLARU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

COMUNA LUMINA

BRATIANU VIOREL FLORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETAR

COMUNA LUMINA

BRATIANU VIOREL FLORIN

13. Culoarea ochilor CĂPRUI
Colour of eyes
Couleur des yeux

14. Domiciliul
Residence
Domicile

[illegible]

ROMÂNIA / ROMANIA / ROUMANIE
Tămpo / Tm
Căușă / Căușă / Căușă
PE ROU 0591787

059178722

ADU

ALEVIZACHE

GHEORGHE

ROMÂNĂ

4. Data represent the average of three replicates.

24 SEP/SEP 84

CONSTANTA

11 NOV/NOV 20

11 NOV/NOV 30

1840924134127

1000

CONTRACT A

CONSILIA

PEROUALEVIZACHE<<GHEORGHE<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
0591787227ROU8409241M3011131840924134127<04

ANIE

12. Inflammation

Height	Weight	Age	Gender	Occupation	Education	Marital Status	Religion	Political Party	Income	Assets	Liabilities	Net Worth
5'10"	180	35	Male	Software Engineer	Bachelor's	Married	Hindu	Indian National Congress	\$120,000	\$50,000	\$30,000	\$40,000
5'8"	160	28	Female	Marketing Executive	Bachelor's	Single	Muslim	Indian National Congress	\$80,000	\$20,000	\$10,000	\$10,000
5'6"	140	22	Female	Student	High School	Single	Hindu	Indian National Congress	\$40,000	\$10,000	\$5,000	\$5,000
5'4"	120	18	Male	Student	High School	Single	Muslim	Indian National Congress	\$30,000	\$5,000	\$2,000	\$2,000
5'2"	110	15	Female	Student	High School	Single	Hindu	Indian National Congress	\$20,000	\$3,000	\$1,000	\$1,000

160

13. Culoarea ochilor

Colour of eyes CĂPRUI

14. Domiciliul

Residence

Domicile

MAREA BRITANIE

[illegible]

PAŞAPORT
PASSPORT / PASSEPORT

ROMÂNIA / ROMANIA / ROUMANIE

PE ROU

ROUT

060739616

ALEVIZACHE

2. Principalele Căminare Jucătoare și Profesionale

NICOLETA-MARILENA

3. California Offshore City Council

ROMÂNĂ

4. Data report: Date of birth (Date de naissance)

01 JUL/3UL 89

8. San Francisco

CONSTANTA

5. Data entered document, Act Date of class Date de classement

03 DEC/DEC 21

03 DEC/DEC 21

03 DEC/DEC 31

3. Cod Nominis Personae Personae Na, DP, personae

2890701134141

3. Advertising and Publicity of the Fund

CONSTANȚA

27. Signature: Wladimir Koldov's signature Signature du Récipiendaire

PEROUALEVIZACHE<<NICOLETA<MARILENA<<<<<<<<<

0607396166ROU8907013F31120322890701134141<30

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PRIMARIA LUMINA
JUDET CONSTANTA
INTRARE Nr. 6291
IESIRE
Zila 11 luna 06 anul 2013

Catre,
PRIMARUL COMUNEI LUMINA

Subsemnatul (1) ALEVI ZACHE GHEORGHE cu domiciliul (2)/sediul in
judetul CTA municipiul/orasul/comuna LUMINA satul
sectorul _____ cod postal _____ strada MARE nr 170 bl sc B et 2
ap 16 tel/fax _____ e-mail _____
titular al Autorizatiei de construire / desfiintare nr 4125 din 30.01.2013
emisa pentru executarea lucrarilor de constructii privind construirea / desfiintarea
constructiilor si amenajarilor (5) LOCUINTA PARTER
in valoare de 49.967 lei.

Aduc la cunostinta

Ca la data de (6) 12.06.2013 ora 08⁰⁰ vor incepe lucrarile de constructii autorizate
pentru imobilul-teren si/sau constructii -situat in judetul
CONSTANTA municipiul/orasul/comuna LUMINA satul
Sectorul _____ cod postal _____ strada MIREA CEL BATEAN nr 56 - lot 64
bl _____ sc _____ et _____ ap _____.
Cartea funciara (4)/Fisa bunului imobil sau nr.cadastral 12 008

Data 11 06 2013

Semnatura(7),



PRECIZARI privind completarea formularului:

- 1) Denumirea titularului autorizatiei
- 2) Se adreseaza emitentului autorizatiei
- 3) Numele si prenumele persoanei fizice ,sau al reprezentantului persoanei juridice(inclusiv calitatea acesteia)
- 4) Adresa postala (a persoanei fizice sau a sediului social al persoanei juridice)
- 5) Se inscriu datele de identificare din autorizatie (denumirea lucrarii, capacitatea si categoria de lucrari din autorizatie)
- 6) Data inceperii executarii lucrarilor trebuie anuntata cu minim 10 zile inainte.
- 7) Se aplica sigiliul ,in cazul persoanelor juridice.

NOTA: Instiintarea de incepere a executarii lucrarilor se anexeaza la autorizatia de construire/desfiintare in doua exemplare .Titularul autorizatiei este obligat sa pastreze pe santier un exemplar al acestei instiintari, cu numarul si data inregistrarii la emitent.

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
NR. 8610 din 17.09.2010

Primarul comunei Lumina, judetul Constanta, in baza Legii nr.15/2003 si a Hotararii Consiliului Local nr.19/30.03.2005 privind sprijinul acordat tinerilor intre 18-35 de ani pentru construirea unei locuinte proprietate personala , Hotararea Consiliului Local nr.21/27.04.2005 privind aprobarea P.U.D. in vederea atribuirii de terenuri in folosinta cu destinatia locuinta conform Legii nr.15/2003 si Hotararii Consiliului Local nr. 259 / 31.08.2010.

ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA

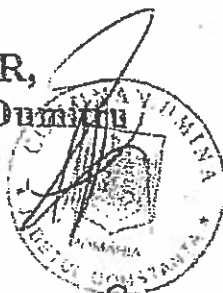
Pe durata existentei constructiei, proprietate personala , a lotului nr. 64 , in suprafata de 300 mp cu urmatorii vecini:

NORD LOT NR. 63
SUD LOT NR. 65
EST STR. MIRCEA CEL BATRIN
VEST LOT NR. 36

Situat in intravilanul localitatii , zona B 300 II , in favoarea d-lui/d-nei ASIVIZACHE GHEORGHE , care se legitimeaza cu B.I./C.I.seria KT , nr. 013556 , C.N.P. 184 082 41364 111

Acordarea gratuita s-a facut in prezenta ambelor parti, iar prezentul proces verbal a fost intocmit in doua exemplare , unul la Primarie si unul la beneficiar.

PRIMAR,
Chiru Dumitru



Comp.urbanism,

Cristea

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

BENEFICIAR,

ASIVIZACHE

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 425 din 30.01 2013

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 7 din 30.01 2013

Ca urmare a cererii adresate de ALEVIZACHE GHEORGHE

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul sectorul intravilan cod poștal
strada MARE nr 170 bl LM6 sc B et 2 ap 16
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 425 din 30.01 2013

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de construire pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul -
cod poștal 907175 strada MIRCEA CEL BATRAN nr 56 -lot 64
Cartea funciară
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 12008

- lucrari în valoare de 49.967 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*,
Insp. Serban Sigmona



Taxa de autorizare în valoare de 400 lei a fost achitată conform chitanței nr. CH-025085-025 din 08.05.2013
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. 6506 din 22.07.2011

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 189 din 22.07.2011

În scopul CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*¹⁾ ALEVIZACHE GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/ comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal
strada MARE nr. 170 bl. LM6 sc. B et. 2 ap. 16
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 6506 din 05.07.2011

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA
municipiul/orașul/comuna LUMINA satul sectorul cod poștal
strada MIRCEA CEL BATRAN nr. 56 - lot 64 bl. sc. et. ap.
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

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 300 mp este situat în intravilanul localității Lumina și este detinut conform H.C.L. nr. 259/31.08.2010

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - « arabil »
Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate :locuire

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului

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	☐ gaze naturale	☒ Scoatere din circ.agr. - O.C.P.I.
☐ canalizare	☐ telefonizare	☐
☒ alimentare cu energie electrică	☐ salubritate	☐
☐ alimentare cu energie termică	☐ transport urban	☐
d.2) avize și acorduri privind:		
☐ securitatea la incendiu	☐ protecția civilă	☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

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.

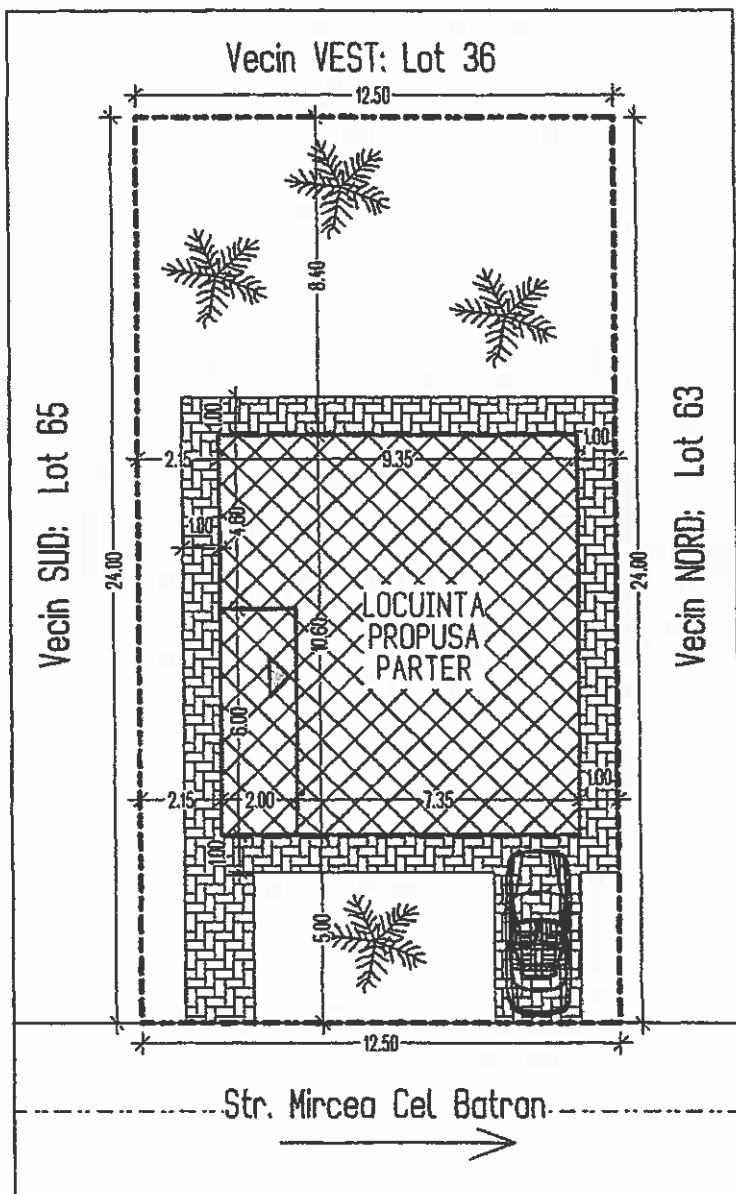
PRIMAR,
Chiru Dumitru

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,
INTOCMIT

Achitat taxa de: 4,8 lei, conform Chitanței nr. CA-030202-015 din 27.07.2011
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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



PLAN SITUATIE
scara 1:200



LEGENDA

S teren=300.00 mp
S constr pr.= 87.11 mp
S desf. pr. = 87.11 mp
S utila = 68.26 mp
S locuibila = 45.08 mp
P.O.T. ex. = 0.00%
P.O.T. pr. = 29.04%
C.U.T. ex. =0.00
C.U.T. pr. =0.290
Se asigura minim 1 loc
de parcare in limita proprietatii

-  -CONSTRUCTIE PROPUSA
-  -TROTUARE, PAVAJE
-  -ACCES IN LOCUINTA

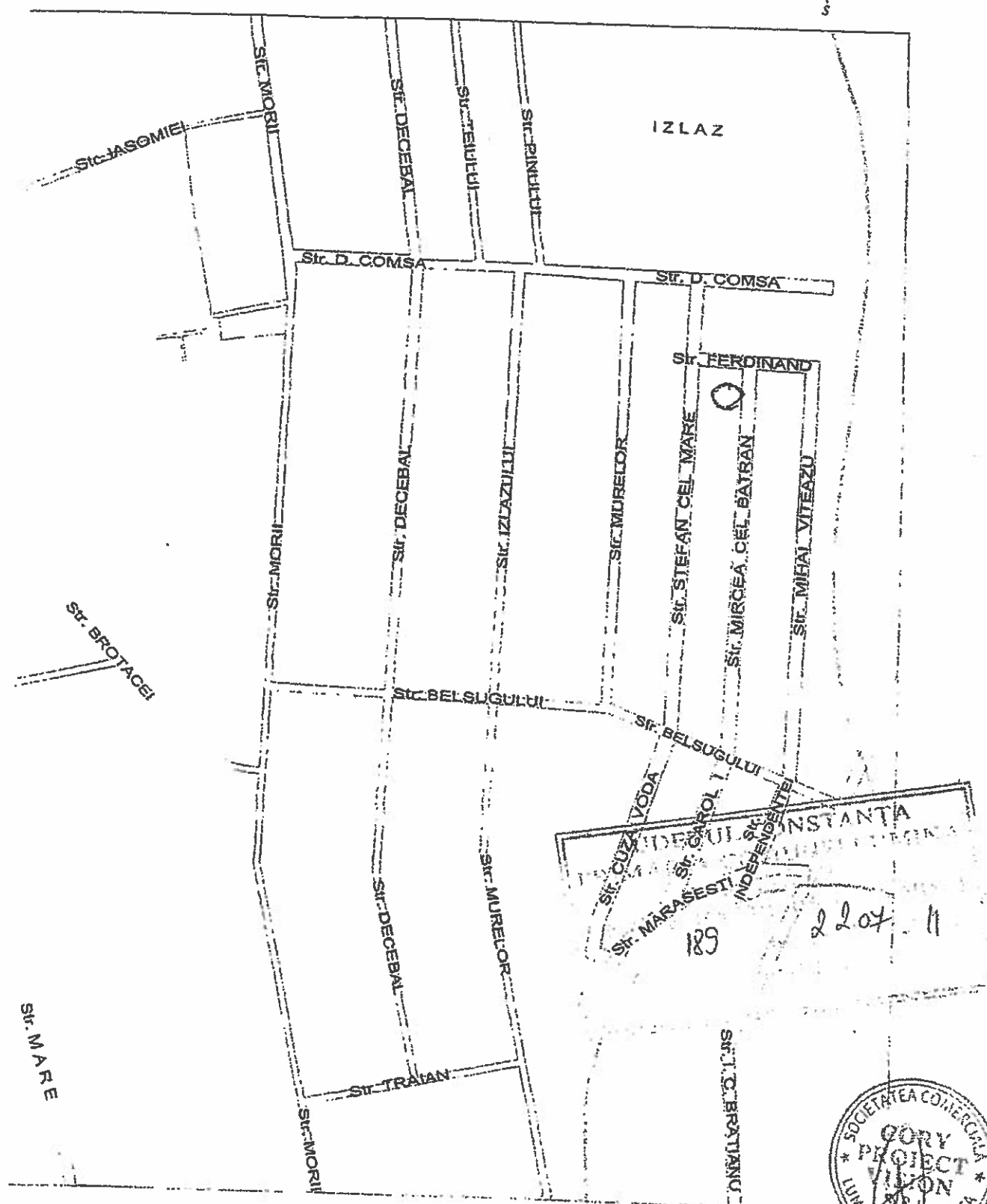
189 22.04 11

S.C. GORY PROIECT VISION S.R.L. J13/1664/2009;CUI R025788983;LUMINA S.C. GOOD DEAL S.R.L. J13/147/2007;CUI R020658240;CONSTANTA		Bf. ALEVIZACHE GHEORGHE Adresa: str.Mircea Cel Batran, Nr.56, Lot 64 com.Lumina, jud.Constanta		Pr.nr. /2011
Sef proiect	Cd.Arh.Mircea Ghinea	Scara	1:200	FAZA
Proiectat	Cd.Arh.Mircea Ghinea	CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER		C.U.
Desenat	Ing. Dorobantu C.	PLAN DE SITUATIE		Plansa A02

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Loc. Lumina



ANCPPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara CONSTANTA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

DOSAR nr. 74635 / anul 2010

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. din data de

Catre,

Numele si prenumele COMUNA LUMINA, str., nr., bl.
....., sc., et., ap., localitatea judetul
....., va comunicam, alaturat, incheierea nr. 74635, data la 25-11-010, de catre O.C.P.I
CONSTANTA



REGISTRATOR,
CALATORU LUMINITA

ASISTENT REGISTRATOR,
TEODORESCU ELENA-ADRIANA

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Teodorescu Elena-Adriana, the Assistant Registrar.

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. 4319/ 17.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta Legea 15/2003
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Mircea cel Batran nr.56 (lot 64)



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

6.300 EUR/31.899 RON
(echiv.21 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: septembrie 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre PRIMARIA comunei LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Mircea cel Batran nr.56 (lot 64), proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in baza Legii 15/2003.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0634 RON/EUR, valabil pentru ziua de 16.09.2025.

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 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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

Valoarea de piată 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	6.300 EUR/31.899 RON (echiv.21 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Primaria LUMINA
Primaria LUMINA
Primaria LUMINA
vanzare-cumparare
teren intravilan de 300 mp
proprietate imobiliara
loc.Lumina, Str.Mircea cel Batran 56
periferica
pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Teren de cca 12,5x24m cu d=12,5m la strada asfaltata cu toate utilitatile la gard
Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Alivizache Gheorghe
Certificat de Urbanism nr.189/2011
Autorizatie de construire nr.7/2013
Extras de CF nr.240441/16.09.2025
Plan de incadrare in zona
HCL 259/2010 cu PV predare primire
Poz cadastru si Carte Funciara : 102619
16.09.2025
16.09.2025
5.0634
6.300 EUR/31.899 RON (echiv.21 EUR/mp)
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,

ANEXA D: Autorizatie de construire, HCL

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Uat Lumina, domeniul privat, in folosinta in baza Legii 15/2003
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Mircea cel Batran 56
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui pret care ar fi echitabil pentru un locatar și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 56 (R4319)

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

Natura si sursa informatiilor

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

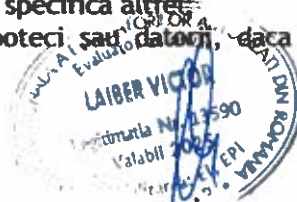
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 56 (R4319)

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

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 56 (R4319)

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 16.09.2025

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 5,0634 RON/EUR, valabil pentru ziua de 16.09.2025.

Modalitati de plata

Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca prima asezare satul Lumina a luat fiinta in anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 dupa razboiul ruso-romano-turc din anul 1877. Dupa infiintarea ca sat - din anul 1880 pana in anul 1908- satul Lumina a apartinut de comuna Sibioara, fostă Cicirciu. Din anul 1908 si pana in anul 1925 satul Lumina a apartinut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formand unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia si Năvodari, denumit atunci Cara-Coiun(oaia neagră). Ca institutie publică, Primăria Lumina s-a infiintat pe 9 mai 1989.

Asezată in partea central- estică a judetului, comuna Lumina se invecinează la sud lacul Siutghiol, la sud-vest orasul Ovidiu (5 km), la vest comuna Mihail Kogălniceanu, la nord-est orasul Năvodari. Lumina se află la 17 km nord de orasul Constanta, la 4 km vest de statiunea balneo-climaterică Mamaia, la 7 km sud-est de aeroportul international Mihail Kogălniceanu.

Comuna Lumina este asezata in zonă plată de o parte si de alta a Văii Cogealiei care debusează in Canalul Poarta Albă-Midia si are directia nord-sud. In partea de vest se atine cota + 40 m si la est cota + 25 m. In partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale si o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

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

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

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

La plozi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere. In 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 usoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent in partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configuratii locale au loc bălțiri in partea de sud.

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

Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâsie de tranzit între cele două mari suprafete tinice: Dobrogea continentală si Marea Neagră.

Particularitățile climatice se reflectă in teritoriul comunei Lumina, fiind leuate de pozitia geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Neagră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol si Canalul Poarta Albă.



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 56 (R4319)

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 lăcui de apă-lăcui-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 Siutohial. Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu aport premanent de apă, având bazin de circa 1.600 ha; în zona de traversare a localității produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă) și inundații în partea de sud.

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

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

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

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

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

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante 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 Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

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

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

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

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

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

Telecomunicații

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 7 operatori naționali de servicii de telecomunicații fixe precum și 1 operator local.

Resurse umane

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

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

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

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

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

Descrierea situației juridice



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 56 (R4319)

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Alivizache Gheorghe in baza Legii 15/2003.

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

Certificat de Urbanism nr.189/2011

Autorizatie de construire nr.7/2013

Extras de CF nr.240441/16.09.2025

Plan de incadrare in zona

HCL 259/2010 cu PV predare primire

Poz cadastru si Carte Funciara : 102619

Descrierea terenului

Teren de cca.12,5 x 25 mp cu d=12.5 m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard.

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. **SEV 105 Modele de evaluare, par.10, si SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110**, Evaluatorul a selectat acele



Raport de Evaluare Str. Mircea cel Batran 56 (R4319)

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	6.300 EUR/31.899 RON (echiv.21 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 - MYN 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 reevalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (c) se deduce din vanzarile comparabile si in acest caz este definita ca Raport:



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

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 16.09.2025

Curs: 5.0634

S [mp]	Element d	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie	min	100			
300		max	150			
300	Superficie	min	0.3333			
300		max	0.5000			
300	Superficie	min	0.0658			
300		max	0.0987			
300	Pret vanza	min	15	7.8998	3.1599	
		max	25	7.8998	4.7399	
						5.9249

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

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/ CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN CONCESIONARE	4.200 EUR/21.266 RON (echiv.14 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	



7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	6.300 EUR/31.899 RON (echiv.21 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 16/09/2025

Curs:

ANEXA 1
 5.0634 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Pret de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	87.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-20.00	-25.00	-17.40
Pret de vanzare (EUR/mp)		80.00	100.00	69.60
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	concesiune	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-60%	-60%	-60%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-48.00	-60.00	-41.76
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt. imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Condiții de piata		aprilie 2025	aprilie 2025	aprilie 2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.00	-10.00	-6.96
Pret ajustat (EUR/mp)		24.00	30.00	20.88
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		24.00	30.00	20.88
		C	N	T
Localizare	Mircea cel Batran/ periferic	Morii/ lasomieii	fosta UM	Stefan del Mare/ periferic
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Suprafata teren [mp]	300.00	523	1,000	1,000
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 12	dreptunghi, 22	dreptunghi, 23	dreptunghi, >9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	similara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab. totala
T	20.88	similara
Subiect	21	
C	24.00	superioara
N	30.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
300	6,300	31,899



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE		ANEXA 1a	
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale periferice, 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 Comparator 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. 40% din valoarea de piata, se ajusteaza			-60%
Ajustare pentru conditii financiare			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
Nu sunt necesare			0%
Ajustare pentru conditii de piata			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza			-25%
Ajustare pentru localizare			
C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari ; este superioara			
N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari; este superioara			
T este in zona similara; este similara			
Ajustare pentru suprafata terenului			
Toate sunt sub 1000 mp; sunt similare			
Ajustare pentru acces			
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt <i>similare</i>			
Ajustare pentru deschidere la strada			
C si N au deschideri duble fata de Subiect, sunt <i>superioare</i>			
Ajustare pentru utilitati			
Toate au toate utilitatile la gard, sunt <i>similare</i>			



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (100 RON/luna)	EUR/mp luna	0.070
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.840
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.840
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.840
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.840
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		14.00
Data:		16.09.2025
* curs RON/EUR		5.0634
Mircea cel Batran 56		
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	4,200
	LEI	21,266



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

Dr.ing. Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - având certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acordare din partea fostului Fond al Proprietății de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 și a fost acordat și de către S.C. Mamaia S.A. pentru evaluări de hoteluri și restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic București, Facultatea de Chimie Industrială în 1970 și a obținut doctoratul în Petrol și Gaze de la Institutul de Petrol și Gaze din Ploiești în 1978.

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

- Inginer tehnolog petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitești -C.P.P.1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitești (1975-1978)
- Manager IT la Combinatul Petrochimic Midia Navodari/ Rompetrol (1978 - 2001)
- Evaluator Autorizat la Banca Transilvania Suc.Constanta (2003 - 2016)
- PFA Evaluator Autorizat ANEVAR (1994 - în prezent)

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

În perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienți ai principalelor bănci; BCR, BRD, Banca Transilvania, MiroBank/ ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - Romena, Mindbank, Unicredit, Garanti Bank, Millennium Bank, CEC Bank, Banca Românească, s.a. în calitate de colaborator extern, iar în perioada 2003 - 2016 pentru Banca Transilvania, în calitate de angajat. În prezent colaborează cu unele Primării, Agenții Notariale și IFN-uri.

În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piața de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole și pădurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), "Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea împrumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea în condiții de criză" (2009), "Deprecierea construcțiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22" (2010), "Particularități în evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea împrumuturilor - D04E" (2010), "Particularități în evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistică" (2011), "Evaluarea garanțiilor imobiliare în condiții de risc" (2012), "Evaluarea proprietăților agricole" (2012), "Legislație 2012" (2012), "D36- Conceptele de clădire verde și dezvoltare durabilă în evaluarea proprietății imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluării (2013)", "C018 - Evaluarea proprietăților imobiliare în curs de execuție în scopul garantării împrumutului (2013)", "D40 Bazele evaluării proprietăților imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluării (2015), Etica în activitatea de evaluare a garanțiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silită, C018 Evaluarea proprietăților imobiliare în curs de execuție (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietăților complexe (2018), D57 Evaluarea proprietăților imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluării (2019), D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea clădirilor (2021), D51 Identificarea cadastrală a proprietăților imobiliare (2021), C095 Evaluarea pentru raportare financiară și impozitare (2022), D70 Evaluarea terenurilor (2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiară și impozitare (2025) s.a. . În 2002 și a fost numit de ANEVAR director de curs în pentru cursul de "Evaluarea proprietăților imobiliare" și seminariile "Evaluarea afacerilor" și "Planul de afaceri". Tot în 2002 a fost acordat de către ANEVAR ca lector în domeniul evaluării întreprinderilor. În ultimii ani s-a specializat și în evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - și este autorizat să le efectueze.

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

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

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102619 Lumina

Nr. cerere	240441
Ziua	16
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194774014



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:13223
Nr. cadastral vechi:12008

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MIRCEA CEL BATRAN, Nr. 56 (LOT 64)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102619	300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
74635 / 22/11/2010			
Dosar Cadastru nr. 232, din 22/11/2010 emis de PFA LUPASCU (hotarare nr.38/20.09.2001 emis de CL LUMINA;hotarare nr.157/28.10.2009 emis de CL LUMINA;hotarare nr.259/31.08.2010 emis de CL LUMINA;);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) COMUNA LUMINA		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
74635 / 22/11/2010			
Dosar Cadastru nr. 232, din 22/11/2010 emis de PFA LUPASCU (adeverinta nr.9951/13.10.2010;hotarare nr. 38/20.09.2001 emis de CL LUMINA;hotarare nr.259/31.08.2010 emis de CL LUMINA;proces verbal predare-primire nr.8610/14.09.2010;);			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA		A1
	1) ALEVIZACHE GHEORGHE		

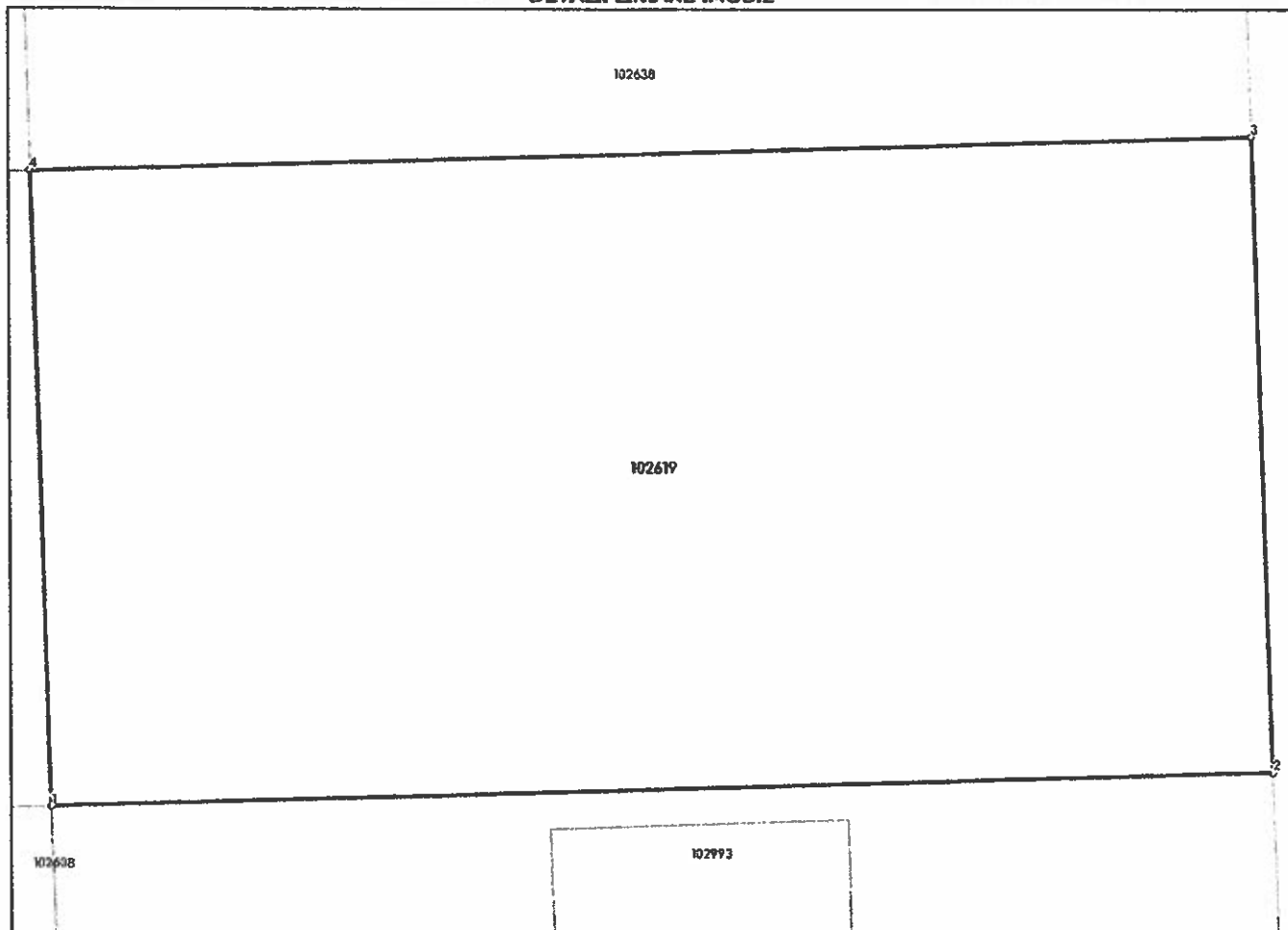
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102619	300	

* 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	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.0
2	3	12.495
3	4	24.0
4	1	12.495

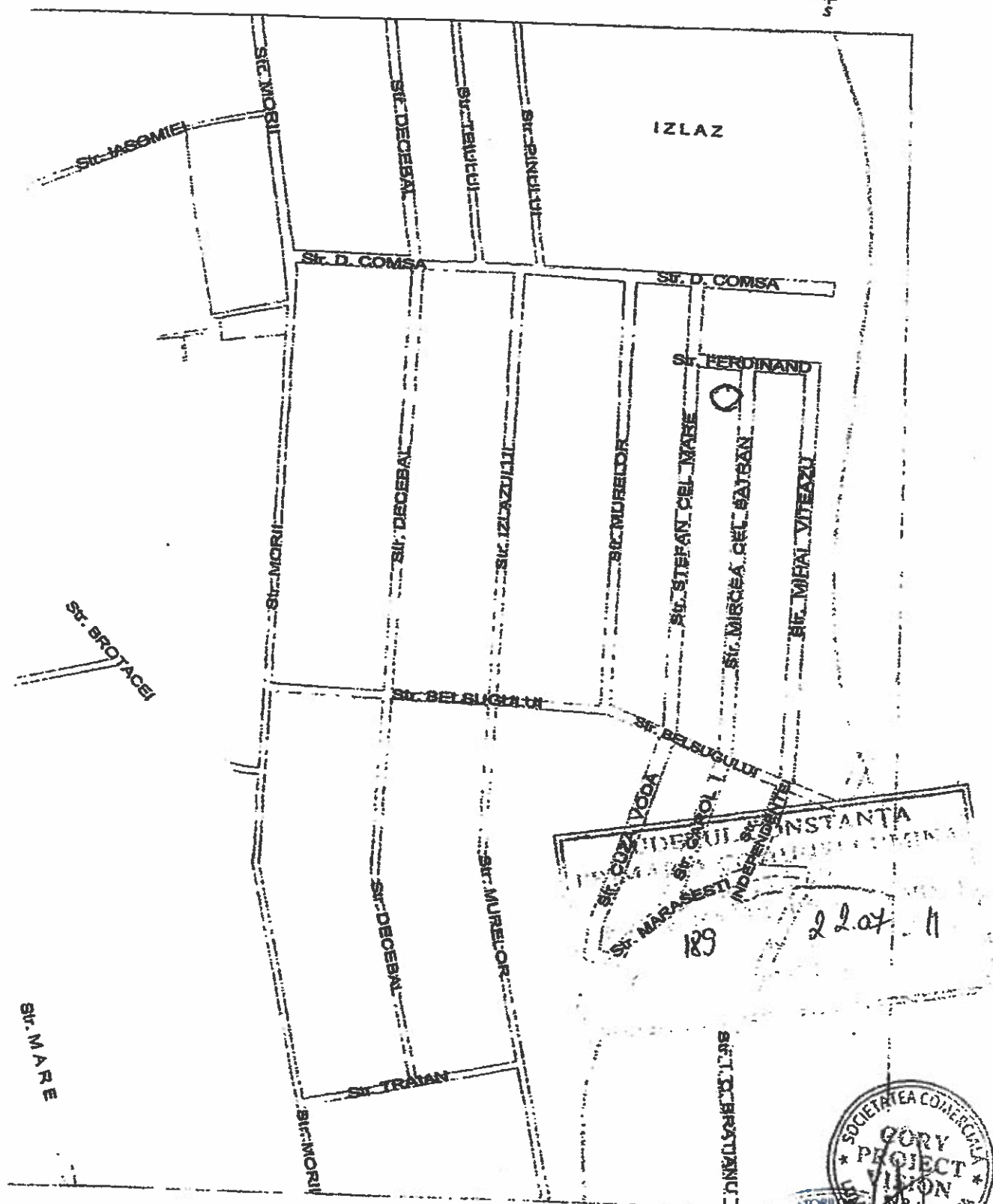
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000
Loç. Lumina

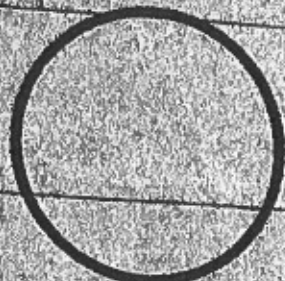


JORDAN, CU

04 2025

Scara 1:200

Nr. cadastre	Suprafata terenului (mp)	Adresa imobilului	
12008	300	Str. Mircea cel Batran nr. 56 (lot 64), loc. Lantana	
Cantitatea funciunilor		UAT	LUNARA



Vedut: LOT 63
(Teren-Consiliu Local)



STRADA MIRCEA CEL BATRAN

Vedut: LOT 62
(Teren-Consiliu Local)

Datele terenului		Datele proprietarilor		Datele funciunilor	
Nr. cadastre	Suprafata terenului (mp)	Nr. proprietar	Numele proprietar	Nr. funciune	Numele funciune
12008	300	1	JORDAN, CU	1	Locuitor

Datele funciunilor		Datele proprietarilor	
Nr. funciune	Numele funciune	Nr. proprietar	Numele proprietar
1	Locuitor	1	JORDAN, CU
2	Locuitor	2	JORDAN, CU
3	Locuitor	3	JORDAN, CU
4	Locuitor	4	JORDAN, CU

LAIBER VICTOR
Numele Nr. 13590
Valabil 2025



ANEXAD

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA LUMINA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 259/31.08.2010

Privind acordarea in conformitate cu prevederile Legii 15/2003 a suprafetei de 300 mp.
In vederea construirii unei locuinte, d-nlui ALEVIZACHE GHEORGHE

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în şedinţă ordinara de lucru din data de 31.08.2010

Având în vedere:

- Expunerea de motive şi Proiectul de hotărâre iniţiat de Primarul Comunei Lumina, Chiru Dumitru
- Raportul prezentat de compartimentul Registrul Agricol
- Raportul compartimentului Urbanism
- Avizul comisiei nr.1 pe domenii de activitate a Consiliului Local al Comunei Lumina, pentru activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului, urbanism, agricultura, gospodarie comunală, servicii si comert

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in conformitate cu disp. Legii 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala,

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. b, alin 4 lit. d, e, alin 5 lit. b alin. 6 pct. 19 lit. e din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare

HOTĂREŞTE

Art.1. Se acorda suprafata de 300 mp. teren, str. Mircea Cel Batran, lot 64, Lumina in vederea construirii unei locuinte, d-mului ALEVIZACHE GHEORGHE in conformitate cu prevederile Legii 15/2003, conform planului anexat.

Art.2 Atribuirea terenului se face în folosinţă gratuită pe durata existenţei locuinţei proprietate personală. Beneficiarul terenului pentru construirea unei locuinţe proprietate personală este obligat să înceapă construcţia locuinţei în termen de un an de la data atribuirii terenului şi să o realizeze cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

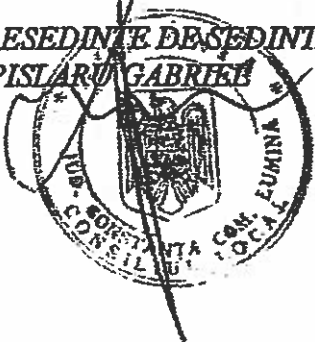
#În cazul nerespectării condiţiilor prevăzute la art. 5 din lege, prin hotărâre a consiliului local i se retrage beneficiarului dreptul de folosinţă asupra terenului atribuit.

Art. 3 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate.

Hotărârea a fost adoptată cu 15 voturi "pentru", nici un vot "contra" nici o "abţinere" din totalul de 15 consilieri prezenţi. Numărul consilierilor in funcţie 15 (cincisprezece). Total membrii consiliului 15 (cincisprezece).

PRESEDINTE DE SEDINTA

PISLARU GABRIEL



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

COMUNA LUMINA

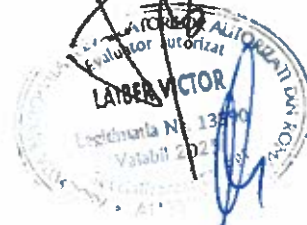
BRATIANU VIOREL FLORIN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETAR

COMUNA LUMINA

BRATIANU VIOREL FLORIN



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
NR. 8610 din 14.03.2010

Primarul comunei Lumina, judetul Constanta, in baza Legii nr.15/2003 si a Hotararii Consiliului Local nr.19/30.03.2005 privind sprijinul acordat tinerilor intre 18-35 de ani pentru construirea unei locuinte proprietate personala , Hotararea Consiliului Local nr.21/27.04.2005 privind aprobarea P.U.D. in vederea atribuirii de terenuri in folosinta cu destinatia locuinta conform Legii nr.15/2003 si Hotararii Consiliului Local nr. 259 / 31.08.2010.

ATRIBUIREA IN FOLOSINTA GRATUITA

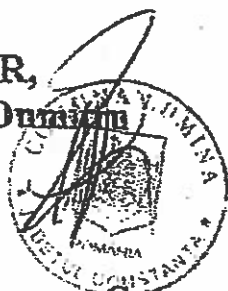
Pe durata existentei constructiei, proprietate personala , a lotului nr. 64 , in suprafata de 300 mp cu urmatorii vecini:

NORD LOT NR. 63
SUD LOT NR. 65
EST STR. MIRCEA CEL BATRIN
VEST LOT NR. 36

Situat in intravilanul localitatii , zona B 300 H , in favoarea d-lui/d-nei ALIVIZACHE GHEORGHE , care se legitimeaza cu B.I./C.I. seria KT , nr. 013556 , C.N.P. 184 002 412644 .
Acordarea gratuita s-a facut in prezenta ambelor parti, iar prezentul proces verbal a fost intocmit in doua exemplare , unul la Primaria si unul la beneficiar.

PRIMAR,

Chiru Dumitru



Comp.urbanism,

Cristea Chiff.

SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

BENEFICIAR,

Te



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 6506 din 22.07.2011

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 189 din 22.07.2011

În scopul CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*1) ALEVIZACHE GHEORGHE

cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA municipiul/orașul/ comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal
strada MARE nr. 170 bl. LM6 sc. B et. 2 ap. 16
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 6506 din 05.07.2011

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANȚA
municipiul/orașul/comuna LUMINA satul sectorul cod poștal
strada MIRCEA CEL BATRAN nr. 56 - lot 64 bl. sc. et. ap.
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

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 300 mp este situat în intravilanul localității Lumina și este detinut conform H.C.L. nr. 259/31.08.2010

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - « arabil »

Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate :locuire

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 425 din 30.01 2013

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 7 din 30.01 2013

Ca urmare a cererii adresate de ALEVIZACHE GHEORGHE

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul _____ sectorul intravilan cod poștal _____
strada MARE nr 170 bl LM6 sc B et 2 ap 16
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 425 din 30.01 2013

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul _____
cod poștal 907175 strada MIRCEA CEL BATRAN nr 56 -lot 64
Cartea funciară _____
Fișa bunului imobil _____
sau nr. cadastral 12008

- lucrări în valoare de 49.967 lei.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PRIMARIA LUMINA
JUDET CONSTANTA
INTRARE Nr. 6387
IESIRE
Zona 11 Loc. Or Str. 1013

Catre,
PRIMARUL COMUNEI LUMINA

Subsemnatul (1) ALEVIZACHE GHEORGHE cu domiciliul (2)/sediul in
judetul CTA municipiul/orasul/comuna LUMINA satul
sectorul _____ cod postal _____ strada PIRE nr 1013 sc B et 2
ap / L tel/fax _____ e-mail _____
titular al Autorizatiei de construire / desfiintare nr 4/25 din 30.01.2013
emisa pentru executarea lucrarilor de constructii privind construirea / desfiintarea
constructiilor si amenajarilor (5) LOCUINTA PARTER
in valoare de 49.967 lei.

Aduc la cunostinta

Ca la data de (6) 12.06.2013 ora 08⁰⁰, vor incepe lucrarile de constructii autorizate
pentru imobilul-teren si/sau constructii -situat in judetul
CONSTANTA municipiul/orasul/comuna LUMINA satul
Sectorul _____ cod postal _____ strada MIRIEA CEL BATEAN nr 56 - sc 64
bl _____ et _____ ap _____.

Cartea funciara (4)/Fisa bunului imobil sau nr.cadastral 12 008

Data 11.06.2013

Semnatura(7),

PRECIZARI privind completarea formularului:

- 1) Denumirea titularului autorizatiei
- 2) Se adreseaza emitentului autorizatiei
- 3) Numele si prenumele persoanei fizice ,sau al reprezentantului persoanei juridice(inclusiv calitatea acesteia)
- 4) Adresa postala (a persoanei fizice sau a sedinului social al persoanei juridice)
- 5) Se inscriu datele de identificare din autorizatie (denumirea lucrarii, capacitatea si categoria de lucrari din autorizatie)
- 6) Data inceperii executarii lucrarilor trebuie anuntata cu minim 10 zile inainte.
- 7) Se aplica sigiliul ,in cazul persoanelor juridice.

NOTA: Instiintarea de incepere a executarii lucrarilor se anexeaza la autorizatia de construire/desfiintare in doua exemplare .Titularul autorizatiei este obligat sa pastreze pe santier un exemplar al acestei instiintari, cu numarul si data inregistrarii la emitent.



Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025

Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zona Evaluat tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Petican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/Iasomie/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	Marii Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60

ANEXA F



ANEXAG

