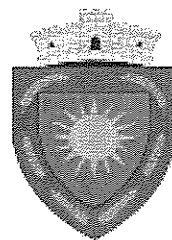


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



Proiect de hotarare nr. *22708/25.09.2025*

privind aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului in suprafata de 546 mp
din strada Militari, nr. 1, sat Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, intrunit in sedinta ordinara din data de 26.09.2025
Având în vedere: - referatul de aprobare, raportul compartimentului de resort si Raportul
Comisiilor de specialitate de la nivelul Consiliului Local;
- Contractul de concesiune nr. 4453/08.05.2012,
-Contract de vanzare cumparare nr. 873/19.09.2025,Raportul de evaluare nr.
4084/12.09.2024.
- art. 96, alin. (1), art. 5, lit. „pp” , art. 154, alin. (6) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul
Administrativ
-art. 41 din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii,
In temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c” , alin. (6) lit. „b” din OUG nr. 57/ 2019 privind
Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului in suprafata de
540 mp din str. Militari, nr. 1, sat Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta, CF nr. 103733
ce face obiectul contractului de concesiune nr. 4453/08.05.2012 de la domnul Vieru Cornel
către domnul Placinta Cristian – Costel casatorit cu doamna Placinta Sanda, proprietarii
constructiei edificate pe acest teren conform Contractului de vanzare cumparare nr.
873/19.09.2025, modificat de actul aditional 876/23.09.2025 . Se modifica partile contractului,
concedentul este Comuna Lumina iar concesionarul va fi domnul Placinta Cristian – Costel
casatorit cu doamna Placinta Sanda.

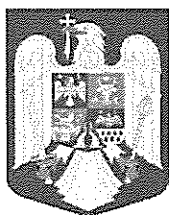
Art. 2. Se aproba valoarea redeventei conform raportului de evaluare nr. 4084/12.09.2024
si se modifica cuantumul acesteia, urmand ca aceasta sa fie de 530 lei/ luna.

Art. 3. Se imputerniceste Viceprimarul comunei Lumina pentru semnarea actului
aditional.

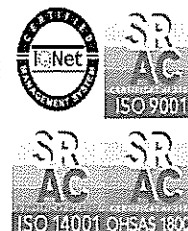
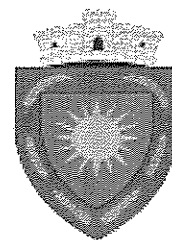
Art. 4. Secretarul comunei va comunica prezenta hotarare Institutiei Prefectului
Judetului Constanta in vederea verificarii legalitatii actelor precum si tuturor factorilor
interesati.

Initiator
Viceprimar cu atributii de Primar
Alexandru Ionescu

Avizat de legalitate
Secretar General UAT Lumina
Bratianu Viorel Florin



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



Nr. 2242/25.09.2025

Referat de Aprobare

la proiectul de hotarare privind aprobarea transmiterii dreptului de concesiune asupra terenului in suprafata de 546 mp din strada Militari, nr. 1, sat Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta

Avand in vedere cererea nr. 22655/25.09.2025 formulata de domnul Placinta Cristian – Costel , am initiat prezentul proiect de hotarare.

Prin contractul de concesiune nr. 4453/ 08.05.2012 s-a atribuit suprafata de 546 mp din strada Militari, nr. 1, sat Lumina, comuna Lumina, judetul Constanta in concesiune domnului Vieru Cornel.

Acesta a edificat o constructie cu destinatia de locuinta, cu o suprafata la sol de 105 mp, pe care a instrainat-o cu contractul de vanzare cumparare nr. 873/19.09.2025 catre domnul Placinta Cristian – Costel casatorit cu doamna Placinta Sanda.

Conform art. 41 din Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii dreptul de concesiune se transmite in cazul vanzarii constructiilor catre noul proprietar al acestora, in speta, in cazul de fata concesiunea cu privire la terenul in suprafata de 546 mp se va transmite catre noii proprietari, conform Contractului de vanzare cumparare nr. 873/19.09.2025.

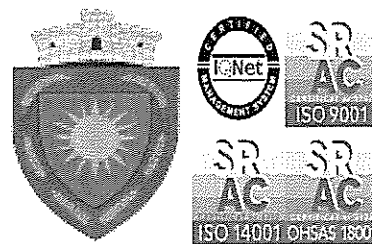
Pentru motivele de mai sus, se impune aditionarea contractului de concesiune in cuprinsul caruia se va modifica persoana concesionarului care vor fi pe viitor sotii Placinta Cristian – Costel casatorit cu doamna Placinta Sanda proprietarii constructiei cu destinatia de locuinta pe care au achizitionat-o de la Vieru Cornel.

Totodata, avand in vedere prevederile legale de mai jos, determina si modificarea concedentului din Consiliul Local cum s-a stipulat in contractul de concesiune – in Comuna Lumina.

”Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.”(OUG nr. 57/2019; art. 96 al. 1)



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



"unitățile administrativ-teritoriale – comune, orașe, municipii și județe;" (OUG nr. 57/2019; art.5 lit.pp)

"Primarul, în calitate sa de autoritate publică executivă a administrației publice locale, reprezintă unitatea administrativ-teritorială în relațiile cu alte autorități publice, cu persoanele fizice sau juridice române și străine, precum și în justiție." (OUG nr. 57/2019; art. 154 al. 6)

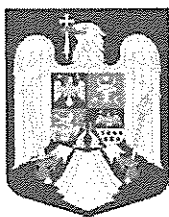
De asemenea se modifica redeventa, conform raportului de evaluare privind preturile actuale ale concesiunilor.

Pentru motivele de mai sus va rog sa aprobatii proiectul de hotarare in forma pe care o propun.

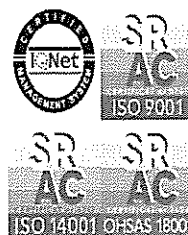
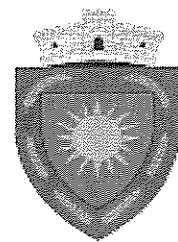
Initiator,

Viceprimar cu atributii de Primar,

Ionescu Alexandru



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



Nr. 22713/25.09.2025

Compartiment Administrarea Domeniului Public si Privat

Raport

privind proiectul de hotarare privind aprobarea transmiterii dreptului de
concesiune asupra terenului in suprafata de 546 mp din strada Militari, nr. 1, sat Lumina,
comuna Lumina, judetul Constanta,

Avand in vedere proiectul de hotarare privind aprobarea transmiterii dreptului de
concesiune asupra terenului in suprafata de 546 mp din strada Militari, nr. 1, sat Sibioara,
comuna Lumina, judetul Constanta, avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a sedintei
consiliului local.

Terenul in suprafata de 546 mp din strada Militari, nr. 1, sat Lumina, comuna Lumina
face obiectul Contractul de concesiune nr.4453/08.05.2012, incheiat intre Consiliul Local
Lumina si Vieru Cornel.

Pe acesta, concesionarul a edificat o constructie cu destinatia de locuinta, pe care a
instrainat-o catre sotii Placinta Cristian – Costel si doamna Placinta Sanda , prin contractul de
vanzare cumparare nr. 873/19.09.2025, modificat de actul additional 876/23.09.2025 .

Proiectul de hotarare este intocmit cu respectarea prevederilor art. 41 din Legea nr.
50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire.

De asemenea s-a modificat redeventa avand la baza raportul de evaluare nr.
4084/12.09.2024 intocmit de catre domnul Laiber Victor – vealuator autorizat ANEVAR.
Totodata s-a trecut Comuna Lumina in calitate de concesionar fiind proprietara terenului, in
considerarea art. 96, alin. (1), art. 5, lit. „pp” in locul consiliului local care are doar atributii in
privinta administrarii proprietatii publice si private a comunei.

Potrivit art. 129, alin. (2), lit. „c” , alin. (6) lit. „b” si art. 296, alin.(2) din OUG nr. 57/
2019 privind Codul Administrativ, proiectul de hotarare este de competenta consiliului local.

Compartiment ADPP

Irizescu Ionelia

Către consiliu local
LUMINA

Sablinatul PLĂCINTĂ CRISTIAN. ROȘ
cu domiciliu în loc. CTH, Va rog să
oprovoti cererea pentru transferul
dreptului de concesiune asupra
terenului situat în com. LUMINA 1/0
MILITARI nr. 1, detinut în concesiune
de către dna. VIERU CORNEL, în
baza contractului nr. 4453 din
8-05-2012 întrucât au cumpărat
construcția edificată pe acesta conform
contractului de vânzare-cumpărare nr 873-
19.09.2025

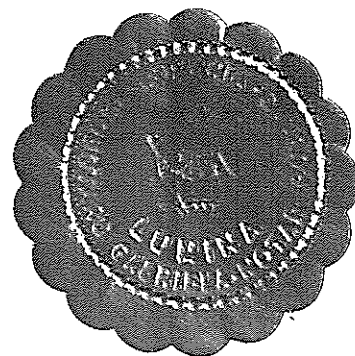
25.09.2025



0768053220



DUPLICAT



Se cere autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

PĂRȚILE CONTRACTULUI

- **VIERU CORNEL**, cetățean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 și **VIERU COCA**, cetățean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, soți, **în calitate de vânzători** și-----

- **PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.560045 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 30.01.2019, CNP 1720209131257 și **PLĂCINȚĂ SANDA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.403281 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 28.12.2016, CNP 2760919131260, soți, **în calitate de cumpărători**,-----

----- a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare: -----

OBIECTUL CONTRACTULUI

-----Noi, **VIERU CORNEL** și **VIERU COCA**, vindem soțului, **PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL** și **PLĂCINȚĂ SANDA**, dreptul de proprietate asupra **construcției** situate în intravilanul comunei Lumina, str. Militari nr.1, județul Constanța, respectiv, **C1-locuință parter**, cu o suprafață construită la sol de 105 m.p. (fără relevu prezentat) amplasată pe teren în suprafață de 546 m.p. proprietatea comunei Lumina, deținut în concesiune, imobil întabulat în Cartea Funciară nr. 103733 a localității Lumina, cu număr cadastral 103733 (teren), 103733-C1 (construcție).-----

-----Odată cu dreptul de proprietate asupra construcției ce face obiectul prezentului contract, se transmite cumpărătorilor și dreptul de folosință asupra terenului aferent construcției, în suprafață de 546 m.p. teren din acte și din măsurători, cu număr cadastral 103733, întabulat în Cartea Funciară nr. 103733 a unității administrative teritoriale Lumina, urmând ca dobânditorul dreptului de proprietate asupra construcției să se prezinte la Primăria comunei Lumina, în termen de 30 de zile de la încheierea prezentului, în vederea încheierii unui nou contract pentru dreptul de folosință asupra terenului. Noi, **PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL** și **PLĂCINȚĂ SANDA**, suntem de acord cu preluarea tuturor obligațiilor legale și financiare ocazionate cu transferarea pe numele nostru a dreptului de folosință asupra terenului sus descris, proprietatea comunei Lumina și ne obligăm să ne prezentăm la compartimentul corespunzător din cadrul Primăriei Lumina, în termen de 30 de zile, în vederea încheierii actelor necesare atribuirii dreptului de folosință pe numele nostru și să achităm toate taxele aferente.-----

----- Întreg imobilul, teren și construcție, are ca vecinătăți: la nord-IE 103753, la sud- IE 103763, la est – IE 103734 și la vest- IE 103761, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului și fișei imobilului, înregistrat sub nr.161868 la data de 21.07.2025 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

MODUL DE DOBÂNDIRE

-----Imobilul, a fost dobândit de vânzători, ca bun comun, terenul atribuit în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.4453/08.05.2012 încheiat cu Primăria comunei Lumina și construcția edificată în baza Autorizației de construire nr.120/23.09.2015 și a fost recepționată final în baza Procesului verbal de recepție finală nr. 9784/22.04.2024 emise de Primăria comunei Lumina. Dreptul de proprietate asupra construcției ce face obiectul prezentului contract și dreptul de proprietate al comunei Lumina sunt intabulate în Cartea Funciară a unității administrativ teritoriale Năvodari, în baza Încheierii nr.161868/31.07.2025 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța-BCPI Constanța.-----

PREȚUL CONTRACTULUI

-----Prețul vânzării, stabilit de comun acord, este în sumă de **50.000 EURO (cincizecimii)**, echivalent în lei în vederea taxării, **253.491 lei**, preț achitat după cum urmează:-----

1. Suma de 25.363 LEI (douăzecișicincimiitreisutesaizecisiitrei), echivalentul a 5.000 EURO (cincimii), s-a achitat în avans conform Anteccontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 819/02.09.2025 la BIN Ciobotaru Gabriela, cu sediul în comuna Lumina, în numerar.-----

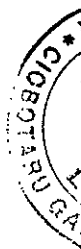
2. Suma de 10.128 lei (zecemiiunasutădouăzecisiopt), echivalentul a 1.998 EURO, s-a achitat astăzi data autentificării prezentului act, din surse proprii ale cumpărătorilor, în numerar.-----

3. Suma de 218.000 LEI (două sute optsprezecemii), echivalent în euro 43.002 EURO (patruzecisitreimiidoieuro), se va achita din creditul acordat de Garanti BBVA-Agenția Constanța Tomis, fără a se înscrie în cartea funciară ipotecă legală în favoarea Garanti BBVA-Agenția Constanța Tomis asupra imobilului ce face obiectul prezentului act, creditul fiind garantat integral cu imobilul situat în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, parter, ap. 4, județul Constanța, proprietatea soților, **PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL și PLĂCINȚĂ SANDA**, prin contract de ipotecă încheiat astăzi data autentificării prezentului act.-----

Suma de la punctul 3 se va achita în monedă EURO, prin transfer bancar în contul nr. RO07BRDE140SV24018821400, deschis la BRD-GSG S.A. pe numele vânzătorului, **VIERU CORNEL**.-----

-----Noi, vânzătorii, declarăm că renunțăm expres la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale pentru prețul datorat prevăzută în favoarea noastră de dispozițiile Codului Civil.-----

-----Noi, **PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL și PLĂCINȚĂ SANDA**, am cumpărat de la soții, **VIERU CORNEL și VIERU COCA**, dreptul de proprietate asupra construcției situate în intravilanul comunei Lumina, str. Militari nr.1, județul Constanța, respectiv, **C1-locuință parter**, cu o suprafață construită la sol de 105 m.p. (fără releveu prezentat) amplasată pe teren în suprafață de 546 m.p. proprietatea comunei Lumina, deținut în



concesiune, imobil întabulat în Cartea Funciară nr. 103733 a localității Lumina, cu număr cadastral 103733 (teren), 103733-C1 (construcție), în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut ne declarăm de acord. Cunoaștem situația de fapt și de drept a imobilului cumpărat, dar nu scutim pe vânzători de a răspunde pentru evicțiuni parțiale sau totale.-----

-----Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului. -----

GARANȚII-----

----- Noi, **VIERU CORNEL și VIERU COCA**, declarăm că îi garantăm pe cumpărători de orice evicțiuni parțiale sau totale și de viciile imobilului, conform art.1695 și art.1707 Cod Civil. A fost îndeplinită de către cumpărători obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzători au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.---

-----De asemenea, noi, Noi, **VIERU CORNEL și VIERU COCA**, declar pe propria răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal cu privire la declarații neadevărate, următoarele: nu ne aflăm în vreunul din cazurile prevăzute de lege, care atrag incapacitatea de a vinde sau care ar putea atrage ulterior punerea sub interdicție ori în stare /procedură de insolvență; drepul nostru de a încheia un astfel de înscris nu a fost îngrădit în nicio modalitate; avem puteri depline pentru semnarea prezentului act; suntem proprietarii exclusivi ai imobilului, imobilul ce face obiectul prezentului contract de vânzare – cumpărare, nu a mai fost înstrăinat, nu este promis spre înstrăinare, nu este închiriat, nu este sediul vreunei firme, nu este aport la capitalul social al vreunei societăți, asociații sau fundații, nu este scos din circuitul civil, nu a fost trecut total sau parțial în proprietatea statului sau a altei persoane, nu face obiectul vreunui litigiu, nu a fost clasat ca monument istoric, nu face obiectul Legii 10/2001, nu constituie locuința familiei, nu este sechestrat, face parte din patrimonial personal, este liber de orice sarcini și nu este racordat la nicio rețea de utilități.-----

-----Imobilul ce se înstrăinează are impozitele achitate la zi, așa cum rezultă din **CertIFICATELE de atestare fiscală nr.4876/15.09.2025 și nr.4905/16.09.2025** eliberat de Primăria comunei Lumina. Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din **Extrasul de carte funciară emis în baza cererii nr.243353/19.09.2025** de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Constanța B.C.P.I. Constanța.-----

CLAUZE FINALE-----

----- Noi, **VIERU CORNEL și VIERU COCA**, suntem de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract de vânzare – cumpărare, pe numele cumpărătorilor, așa cum a fost transmis. -----

-----De asemenea am pus la dispoziția cumpărătorilor, Certificatul de performanță energetică a clădirii înregistrat sub nr. SSA/02289/21.04.2024 certificat întocmit de inginer auditor energetic Maței Cojocaru Cornelia, iar noi, cumpărători declarăm că am primit acest certificat și am luat cunoștință despre conținutul acestuia, precum și de asigurarea PAD a imobilului.-----

-----Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile legale privind combaterea evaziunii fiscale și precizăm că prețul declarat și menționat în prezentul contract este cel real. De asemenea am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, de dispozițiile Legii nr. 677/2001, republicată și de RGDP privind prelucrarea datelor cu caracter personal și de dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.-----

----- Noi părțile, mandatăm Biroul Notarial Ciobotaru Gabriela, cu sediul în localitatea Lumina, să facă înscrierile corespunzătoare în Cartea funciară, cu privire la imobilul ce face obiectul contractului de vânzare – cumpărare.-----

-----Noi, părțile contractante, declarăm că prezentul act are o cauză reală, licită și morală, declarăm totodată că am citit prezentul act, suntem de acord cu conținutul acestuia ce reprezintă voința noastră liberă și neviciată și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul. De asemenea, declarăm că notarul public ne-a oferit consilierea juridică necesară încheierii prezentului contract, avem capacitatea legală de a contracta, ni s-au explicat efectele juridice ale acestui contract și cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici înscrși în prezentul contract. Totodată, prin prezentul înscris, ne dăm expres acordul, ca în cazul identificării ulterioare a unor erori materiale sau omisiuni vădite, notarul public, să procedeze din oficiu la întocmirea încheierii de rectificare, privind îndreptarea/completarea, cu privire la eroarea materială sau omisiunea vădită, fără citarea noastră, a părților, prezentul înscris reprezentând cererea noastră în acest sens, urmând ca notarul public să ne comunice nouă, părților și registrelor de publicitate, câte un exemplar al încheierii în cauză.-----

-----Noi, cumpărătorii, am luat cunoștință de dispozițiile Codului Fiscal, potrivit căroră, urmează să depunem declarație de impunere, la organele fiscale competente, în termen de 30 zile de la data dobândirii imobilului.-----

-----Impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare si onorariul notarului se achită având ca bază de calcul suma de 253.491 lei.-----

----- Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzători în condițiile Codului fiscal. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina căroră se află și cheltuielile de întabulare.-----

----- Tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial "CIOBOTARU GABRIELA"**, cu sediul în localitatea Lumina, județul Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului și 5 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru cartea funciară și trei exemplare au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTORI,
S.S. VIERU CORNEL și
S.S. VIERU COCA

CUMPĂRĂTORI,
S.S. PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL
S.S. PLĂCINȚĂ SANDA

CIOBOTARU G

11000

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial Ciobotaru Gabriela

Licența de funcționare nr. 17/2023

Sediul Localitatea Lumina, str. Mare nr. 54, județul Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 873

Anul 2025 luna septembrie ziua 19

În fața mea, **CIOBOTARU GABRIELA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

VIERU CORNEL, cetățean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 și **VIERU COCA**, cetățean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, în nume propriu

în calitate de vânzători

2. PLĂCINȚĂ CRISTIAN-COSTEL, cetățean român, domiciliat în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.560045 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 30.01.2019, CNP 1720209131257 și **PLĂCINȚĂ SANDA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.403281 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 28.12.2016, CNP 2760919131260, în nume propriu

în calitate de cumpărători

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

În temeiul art.12 lit.b din Legea Nr.36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozitul în sumă de 7.600 lei, cu chitanța nr.90/2025.

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 380 lei+60lei, cu OP nr. fn/2025.

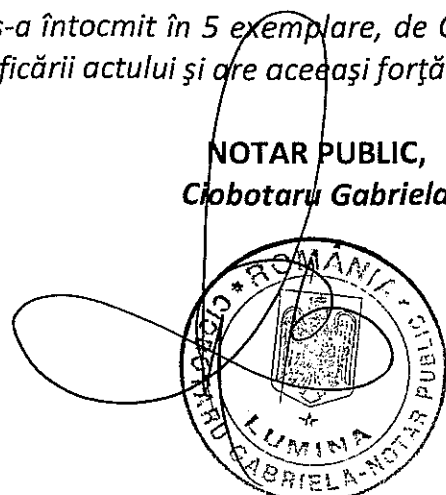
S-a încasat onorariul de 4.000 lei, cu chitanța nr. 704/2025.

NOTAR PUBLIC,

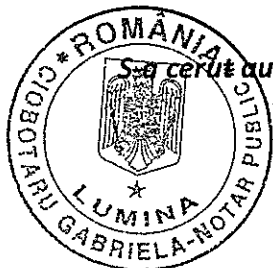
S.S./L.S. Ciobotaru Gabriela

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Ciobotaru Gabriela, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
Ciobotaru Gabriela



DUPLICAT



S-a cerut autentificarea prezentului act:

ACT ADIȚIONAL la

CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE AUTENTIFICAT SUB NR.873/19.09.2025
la Biroul Individual Notarial "CIOBOTARU GABRIELA" cu sediul în comuna Lumina,
județul Constanța

----- Între: **VIERU CORNEL**, cetățean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 și **VIERU COCA**, cetățean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, soți, **în calitate de vânzători** și-----

- **PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL**, cetățean român, domiciliat în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.560045 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 30.01.2019, CNP 1720209131257 și **PLĂCINTĂ SANDA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.3, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.403281 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 28.12.2016, CNP 2760919131260, soți, **în calitate de cumpărători**, de comun acord am convenit încheierea prezentului act adițional la Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.873/19.09.2025 la Biroul Individual Notarial "CIOBOTARU GABRIELA" cu sediul în comuna Lumina, județul Constanța, privind plata prețului pentru **dreptul de proprietate asupra construcției** situate în intravilanul comunei Lumina, str. Militari nr.1, județul Constanța, respectiv, **C1- locuință parter**, cu o suprafață construită la sol de 105 m.p. (fără releveu prezentat) amplasată pe teren în suprafață de 546 m.p. proprietatea comunei Lumina, deținut în concesiune, imobil întabulat în Cartea Funciară nr. 103733 a localității Lumina, cu număr cadastral 103733 (teren), 103733-C1 (construcție), ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare sus menționat, în sensul suplimentării avansului din surse proprii și reducerii sumei rămase de achitat din creditul obținut de la Garanti BBVA-Agenția Constanța Tomis, astfel:-----

Art.1. -----Prețul vânzării, stabilit de comun acord, a fost în sumă de **50.000 EURO (cincizecimii)**, echivalent în lei în vederea taxării, **253.491 lei**, preț ce urma a fi achitat după cum urmează:-----

1. Suma de 25.363 LEI (douăzecisicincimiitreisutesaizecisetrei), echivalentul a **5.000 EURO (cincimii)**, s-a achitat în avans conform Anteccontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 819/02.09.2025 la BIN Ciobotaru Gabriela, cu sediul în comuna Lumina, în numerar.-----

2. Suma de 10.128 lei (zecemiunasutădouăzecisiopt), echivalentul a **1.998 EURO**, s-a achitat la data autentificării contractului, din surse proprii ale

cumpărătorilor, în numerar și suma de 27.882 lei (douăzecișisaptemii optșuteoptzecisidoilei), echivalentul a 5.502 EURO, sumă ce s-a achitat integral astăzi, data autentificării prezentului act adițional, din surse proprii, prun virament bancar, în contul nr. RO07BRDE140SV24018821400, deschis la BRD-GSG S.A. pe numele meu al vânzătorului, **VIERU CORNEL**.

3. Suma de 190.118 LEI (unasutănouăzecimiiunasutăoptsprezecelei), echivalent în euro 37.500 EURO (treizecisișaptemiiincisuteeuro), se va achita din creditul acordat de Garanti BBVA-Agenția Constanța Tomis, fără a se înscrie în cartea funciară ipotecă legală în favoarea Garanti BBVA-Agenția Constanța Tomis asupra imobilului ce face obiectul prezentului act, creditul fiind garantat integral cu imobilul situat în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, parter, ap. 4, județul Constanța, proprietatea soților, **PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL** și **PLĂCINTĂ SANDA**, prin contract de ipotecă încheiat la data autentificării prezentului act.

Suma de 190.118 LEI (unasutănouăzecimiiunasutăoptsprezecelei), echivalent în euro 37.500 EURO (treizecisișaptemiiincisuteeuro) descrisă la punctul 3, se va achita în monedă EURO, prin transfer bancar în contul nr. RO07BRDE140SV24018821400, deschis la BRD-GSG S.A. pe numele meu al vânzătorului, **VIERU CORNEL** și declar că am primit integral sumele de la punctele 1 și 2 și sunt de acord cu suplimentarea avansului din sursele proprii ale cumpărătorilor așa cum a fost descris la punctul 2 și reducerea diferenței de preț ce urmează a fi achitată din credit bancar, așa cum a fost descris la punctul 3.

-----Noi, părțile, precizăm că toate celelalte clauze prevăzute în Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.873/19.09.2025 la Biroul Individual Notarial "CIOBOTARU GABRIELA" cu sediul în comuna Lumina, județul Constanța, rămân neschimbate.

-----Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial "**CIOBOTARU GABRIELA**", cu sediul în localitatea Lumina, județul Constanța, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului și 6 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 pentru OCPI Constanța și patru exemplare au fost eliberate părților.

PĂRȚI CONTRACTANTE,

VÂNZĂTORI,
S.S. VIERU CORNEL și
S.S. VIERU COCA

CUMPĂRĂTORI,
S.S. PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL
S.S. PLĂCINTĂ SANDA



Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Ciobotaru Gabriela
Licența de funcționare nr. 17/2023
Sediul Localitatea Lumina, str. Mare nr. 54, județul Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 876
din 23 septembrie 2025

În fața mea, **CIOBOTARU GABRIELA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. VIERU CORNEL, cetățean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 și **VIERU COCA**, cetățean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, în nume propriu

în calitate de vânzători

2. PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL, cetățean român, domiciliat în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, județul Constanța, posesor al C.I. seria KZ nr.560045 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 30.01.2019, CNP 1720209131257 și **PLĂCINTĂ SANDA**, cetățean român, domiciliată în municipiul Constanța, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.3, județul Constanța, posesoare a C.I. seria KZ nr.403281 eliberată de SPCLEP Constanța la data de 28.12.2016, CNP 2760919131260, în nume propriu

în calitate de cumpărători

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

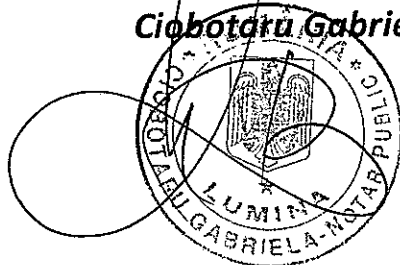
În temeiul art.12 lit.b din Legea Nr.36/1995 republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

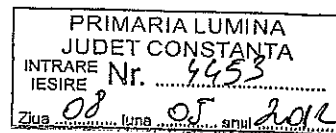
am perceput onorariul de 300 lei, cu chitanța nr. ____/2025.

NOTAR PUBLIC,
S.S./L.S. Ciobotaru Gabriela

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Ciobotaru Gabriela, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
Ciobotaru Gabriela





CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA Judetul Constanta, cu sediul in Strada Mare, nr.170, cod unic de inregistrare RO 4671807, cont nr.RO 27 TREZ 23924510220XXXXX, deschis la Trezoreria Navodari , telefon/fax 0241/251828, reprezentata prin **Primar CHIRU DUMITRU** , in calitate de **concedent** și

VIERU CORNEL cu domiciliul in Lumina , Str.Morii ,nr.55, avand C.I seria KT, nr.840901 , CNP 1671223072624, în calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în transmiterea de către concedent și preluarea în folosinta de către concesionar a dreptului și obligației de exploatare a terenului in suprafata de 546 mp situat in Com. Lumina, Str.Morii, nr. 79, lot.25, cu destinatia- constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

Concesionarul VIERU CORNEL este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 4078/26.04.2012, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

Art. 4

Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art.5

Predarea - primirea obiectului concesiunii va fi consemnată într-un proces - verbal de predare- primire, care va fi transcris în Registrul de transcripțiuni și inscripțiuni de la Judecătoria Constanta pe cheltuiala concesionarului

3. DURATA

Art. 6

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

Art. 7

Cu acordul de voință al părților contractante, prezentul contract poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.



4. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 8

Prețul concesiunii este redevența valorică lunară de 0,17 lei/ mp/ luna , respectiv 92.82 lei/ luna/ toată suprafața de teren , care va fi indexată anual cu rata inflației.

Art. 9

Plata se face fie prin Ordin de Plata în Contul proprietarului fie la Casieria Primăriei Comunei Lumina, în două tranșe : la 31 martie și la 30 septembrie . Neachitarea la termenele menționate atrage după sine penalizări în conformitate cu prev. Codului Fiscal.

Neplata sau nepredarea redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații, timp de 3 luni consecutiv, conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10

Concesionarul se obligă:

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



Art. 11

Concedentul se obligă:

- a) să predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini, să asigure liberă și liniștită exercitare a posesiei pe toată durata concesiunii dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatorii imputabile lui.
- b) să pună la dispoziția **concesionarului**, la data începerii concesiunii, inventarul complet liber de orice sarcini și să răscumpere plusurile valorice ce apar la expirarea datei concesiunii conform celor inserate în caietul de sarcini.

Art. 12

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

6. DREPTURI

Art. 13

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

Art. 14

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

Art. 15

Concesionarul are dreptul, în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7. BUNURI UTILIZATE

Art. 16

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

8. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU

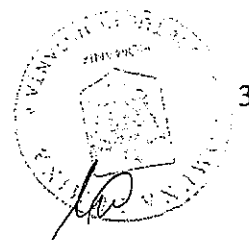
Art. 17

Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 18

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații îndreptățește **concedentul** la perceperea unor penalități de 0, 10 % din suma datorată, calculată pe zi întârziere, sau dacă consideră necesar, va proceda la retragerea concesiunii cu consecințele prevăzute în caietul de sarcini.



Pentru nerespectarea obligațiilor asumate prin caietul de sarcini și alte înscrisuri **concedentul** datorează penalități de 0, 10 % pe zi întârziere, cu daune în completare, **concesionarul** putând cere de asemenea rezilierea prezentului contract.

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

10. FORȚA MAJORĂ

Art. 19

Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizare asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariție.

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie sau alt organism abilitat de legea statului care o invocă. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6(șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

11. LITIGII

Art. 20

Litigiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi soluționate pe cale amiabilă.

Art. 21

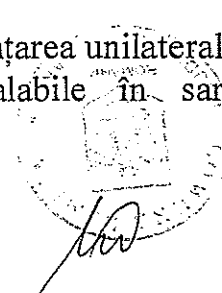
Dacă părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanțelor de judecată de pe raza Municipiului Constanta

12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 22

Încetarea prezentului contract are loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către **concedent**, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina **concedentului**;



- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către **concedent**, cu plata unei despăgubiri în sarcina **concesionarului**;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către **concedent**, prin rezilierea unilaterală de către **concesionar**, cu plata unei despăgubiri în sarcina **concedentului**;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului **concesionat** sau în cazul imposibilității obiective a **concesionarului** de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- f) În cazul în care concesionarul nu îndeplinește obiectivul contractului în termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

13. ALTE CLAUZE

Art. 23

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

Art. 24

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

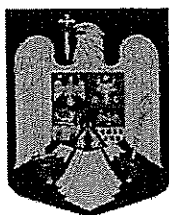
- procesul - verbal de adjudecare a licitației - anexa 1;
- caietul de sarcini - anexa 2;
- procesul - verbal de predare - primire a obiectului concesiunii - anexa 3.
- HCL nr.66/27.03.2012 anexa 4.

Încheiat astăzi 08.04.2012 în 3 exemplare originale

CONCEDENT	CONCESIONAR
CONSILIUL LOCAL LUMINA PRIMAR CHIRU DUMITRU	VIERU CORNEL

Avizat
 Secretar Comuna
 Bratianu Florin Viorel

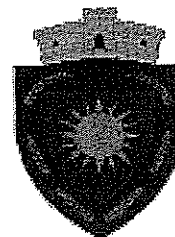
Intocmit
 Jukovschi Anca



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
COMUNA LUMINA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



NR_4608_/10.05.2012_

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi _10.05.2012_, intre Consiliul Local al Comunei Lumina reprezentata prin **Chiru Dumitru –primar** , avand calitatea de **concedent** pe de o parte si **Vieru CORNEL**, cu domiciliul in com. Lumina str. Morii nr.55 in calitate de **concesionar**, am procedat la predarea - primirea terenului in suprafata de 546,00 mp, **situat in intravilanului comunei Lumina ,str. Morii nr.79 ,lot 25**, avand urmatoarele vecinatati:

La N – LOT 45

La S - STRADA

La E - LOT 26

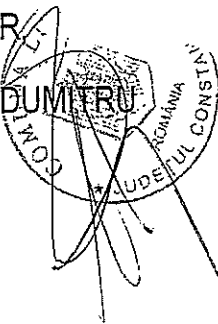
La V - STRADA

Terenul a fost preluat ca urmare a Contractului de concesiune **nr.4453/08.05.2012**.
Terenul , se predă eliberat de sarcini , pentru a fi folosit in scopul pentru care a fost concesionat ,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA ,

PRIMAR

CHIRU DUMITRU



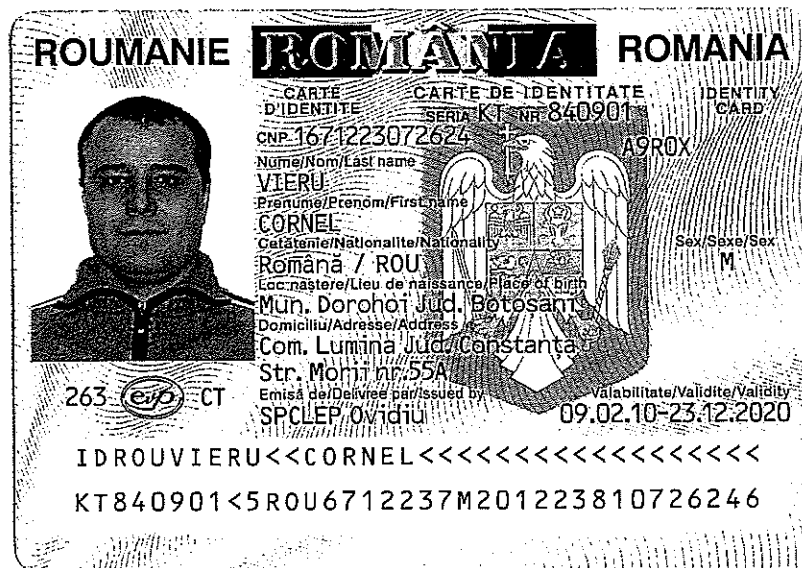
SECRETAR,

BRATIANU VIOREL FLORIN

Compartiment urbanism,

Ing. LECA ANGELA

CONCESIONAR,

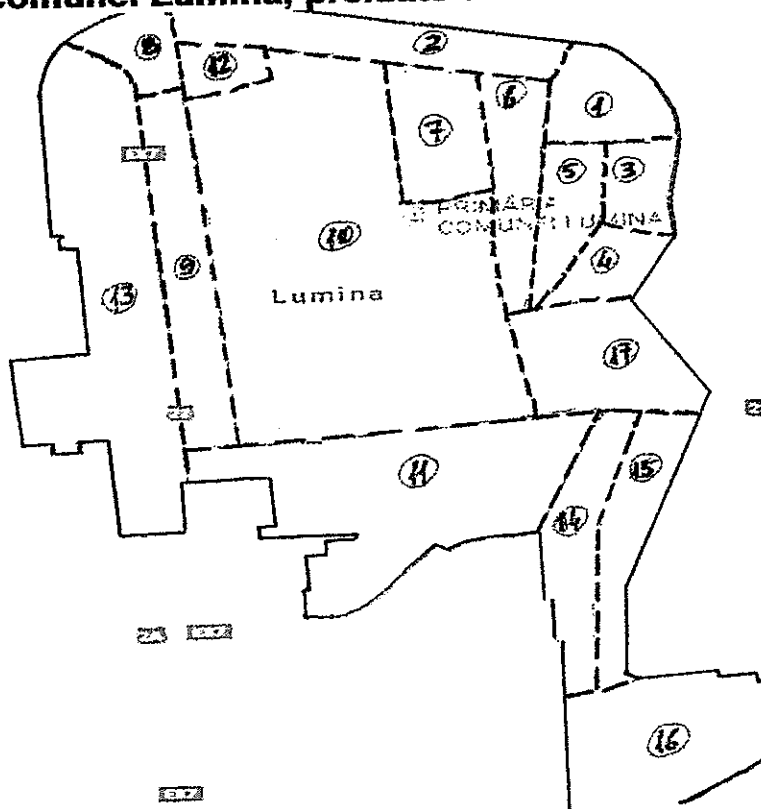


PFA Dr.ing. Victor LAIBER
- Evaluator autorizat EI, EPI -
Membru ANEVAR nr. 13590
CIF: 20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 4084/12.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

a Valorii piata si a chiriilor de piata/ superficii
pentru zonele de teren intravilan din comuna Lumina
proprietatea comunei Lumina, preluate din folosinta sau concesiune



Evaluator Autorizat
dr.ing. Victor Laiber



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

Data elaborarii: septembrie 2024
- Constanta -

INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT LUMINA, jud. Constanta, pentru actualizarea
valorii de piata si a superficiilor pentru zonele de terenuri intravilane din comuna Lumina, proprietatea
comunei Lumina (inclusiv satele Oituz si Sibioara), preluate din folosinta sau concesiunea unor utilizatori
initiali sau preluate de alti utilizatori odata cu achizitia prin vanzare-cumparare a constructiilor aflate pe
ele.

Prezentul raport se bazeaza pe zonarea localitatii efectuata in Rapoartele de evaluare nr. 2263/
7.11.2018, nr.2712/24.01.2021 si nr. 3247/25.08.2023

- Actualizarea se efectueaza avand in vedere urmatoarele modificari fata de conditiile anterioare:
- Variatia marjelor de negociere a valorilor tranzactiilor pe piata terenurilor, in conditiile extinderii
activitatii pietii imobiliare
 - Cresterea efectiva a preturilor de tranzactie la vanzarea terenurilor aflate in folosinta sau
concesionate, din cauza cresterii cererii de pe piata imobiliara;
 - Extinderea numarului terenurilor parcelate concesionabile din domeniul privat al UAT
 - Deprecierea monedei nationale
 - Imbunatatirile starii fizice si a dotarilor cu utilitati a unor zone rezidentiale in urma unor investitii
publice (asfaltari, canalizare, gaze, etc.)
 - Modificarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR - 2022)

rin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata si Chiria/superficie de piata

rsul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9742 RON/EUR, valabil pentru ziua de 10.09.2024.

pul evaluarii este uzul intern al UAT Lumina.
tinatarul Raportului de evaluare este UAT Lumina.

Evaluarea s-a facut in conditiile respectarii urmatoarelor acte legislative si normative:
nanta Guvernului nr.24/2011
a nr.99/2013
a nr. 149/2013
a nr. 221/2013

iza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

ELEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2022	SEV 100 - Cadrul general
	SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
	SEV 102 - Documentare si conformare
	SEV 103 - Raportare
	SEV 104 - Tipuri de valori
	SEV 105 - Abordari si metodele de evaluare a bunurilor
	SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
	GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

respectat urmatoarele definitii de baza:

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

VALOREA ECHITABILA
loarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți
ificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

SUPERFICIA
eptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren,
a caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta. Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul
ict juridic, precum si prin uzucapiune sau prin alt mod prevazut de lege. (Noul Cod Civil Art. 693).

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :



Evaluatorul opteaza in final pentru Valoarea echitabila a terenurilor utilizate in folosinta sau concesiune de catre Proprietarul sau Cumparatorul constructiei aflate pe terenul respectiv, obtinuta prin **abordarea prin Piata**, cu ajustarile necesare in acest caz specific, respectiv Valoarea echitabila.

Estimarea Valorilor de suprafie se **abordeaza prin Venit**, resp. se bazeaza pe ratele de capitalizare si Valorile de tranzactie de pe aceasta piata speciala a superficiilor.

Zonarea comunei dupa criteriul Valorii de piata/ Valorii echitabile se mentine din Rapoartele anterioare si ea este redată in Tabelul urmator:

Denumirea zone	Delimitare	Principalele strazi componente
Zona 1 NordEst	Decebal(ext), Islaz	D.Comsa, Murelor(ext), Mircea cel Batran(ext), Stefan cel Mare(ext), Pinului, Teiului
Zona 2 Nord	Morii, Sirenei, Garii	rambleu Garii, Lebedelor, Sabinelor, Cucului CF
Zona 3 Est B2	Stefan cel Viteazu, Belsugului	Mare, Mihai Mircea cel Batran, Ferdinand D.Comsa,
Zona 4 Est B3	Belsugului, Bratianu, Cuza Voda	Marasesti, Carol I, Independentei
Zona 5 Est B1	Decebal, Murelor, Traian	D.Comsa, Belsugului, Islazului
Zona 6	rambleu Str.Morii	Garii, Str.Morii
Zona 7 Vest	Morii Morii, Mare, Iasomieii	Dacilor, Soimului, 9 Mai, Militari, Academiei
Zona 8 Vest A-300	Nord DN 22, rambleu CF, G.Enescu, C.Porumbescu	Lalelelor, Branduselor, Panselelor, Crinului, Crizantemelor, Trandafirului, Lacramioarelor
Zona 9 Est	DN22, Campului, Str.Navodari	Zona 8, 22 Decembrie, George Enescu, C.Porumbescu, Eternitatii, Linistei, Alunului, Eroilor, Randunelelor, Cerealelor, Pelican(partial), Primaverii
Zona 10 Centrala	Campului, Str.Navodari, Str.Mare, Rogozilor	Ghiocel, Liliacului, Narciselor, Vantului, Luceafarului, Pelican, Sperantei, Brotacei, Bradului, Cocorilor
Zona 11 Sud	DJ226 Str.Navodari, CF, DN22	rambleu Zavoiului, Petrolului, Canarului, Iulia Hasdeu, partial: Campului, Narciselor, Mare, Morii, Pescarus
Zona 12 Central, groapa, derea	C.Porumbescu, Campului, derea, stadion (fost Obor), fosta groapa de gunoi,	Prel.Liliacului, Prel.Berzelor, partial C.Porumbescu
Zona 13	intre limitele localitatii Sos.Tulcei (DN22) Vest	zona industriala
Zona 14	Lebada la Vest de centura Iuliu Maniu	zona industriala
Zona 15	DJ 226 ,extravilan Sud Iuliu	zona industriala cu iesire la Str.Iuliu Maniu
Zona 16	zona Iuliu Maniu, limita la Est de Navodari, Canalul Poarta Alba - Navodari	zona rezidentiala veche plus parcelari noi
Zona 17	DC86 Sos Lumina - (spre CCICH)	CCHICH zona industriala (fost USAS) Navodari



Valoarea de piata si Valoarea redeventelor unitare din superficie, pe zone, rezulta din tabelul de mai jos:

Valorile nu sunt afectate de TVA.

ZONA	Valoare de piata/ echitabila [EUR/mp]	Superficie [RON/luna*mp]
1	22.61	0.8435
2	23.04	0.8595
3	25.50	0.9513
4	22.00	0.8207
5	26.00	0.9700
6	27.00	1.0073
7	26.35	0.9830
8	27.50	1.0259
9	28.00	1.0446
10	28.50	1.0632
11	24.00	0.8954
12	20.00	0.7461
13	26.50	0.9886
14	10.42	0.3887
15	20.50	0.7648
16	24.00	0.8954
17	18.00	0.6715
Oituz	15.00	0.5596
Sibioar	4.78	0.1783