



PROIECT DE HOTARARE nr. 24684 din 20/10/2025
privind aprobarea raportului de evaluare nr .4320/17.09.2025 pentru terenul in suprafata
de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Murelor , nr.41 ,
com. Lumina, Jud. Constanta

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședință ordinara din data de _____
Având în vedere:

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

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

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

HOTĂRAȘTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare nr.4320/17.09.2025, (al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prezentat in anexa 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 Pretul minim de vanzare al terenului in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Murelor ,nr.41, com. Lumina, Jud. Constanta , este de **33418** lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se va notifica proprietarii constructiei , domnul Mihai Sergiu si Mihai Sevda , in teremen de 15 zile de la data emiterii actului administrativ aprobat de Consiliul Local Lumina .

Art.4 In situatia acceptarii cumpararii terenului de catre proprietarii constructiei prin act administrativ aprobat de catre Consiliul Local Lumina , se va aproba vanzarea prin negociere directa a terenului in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Murelor , nr.41, com. Lumina, Jud. Constanta

Art. 5 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Art. 6 Incepend cu data prezentei hotarari, orice alta hotarare privind acelasi obiect isi inceteaza aplicabilitatea.

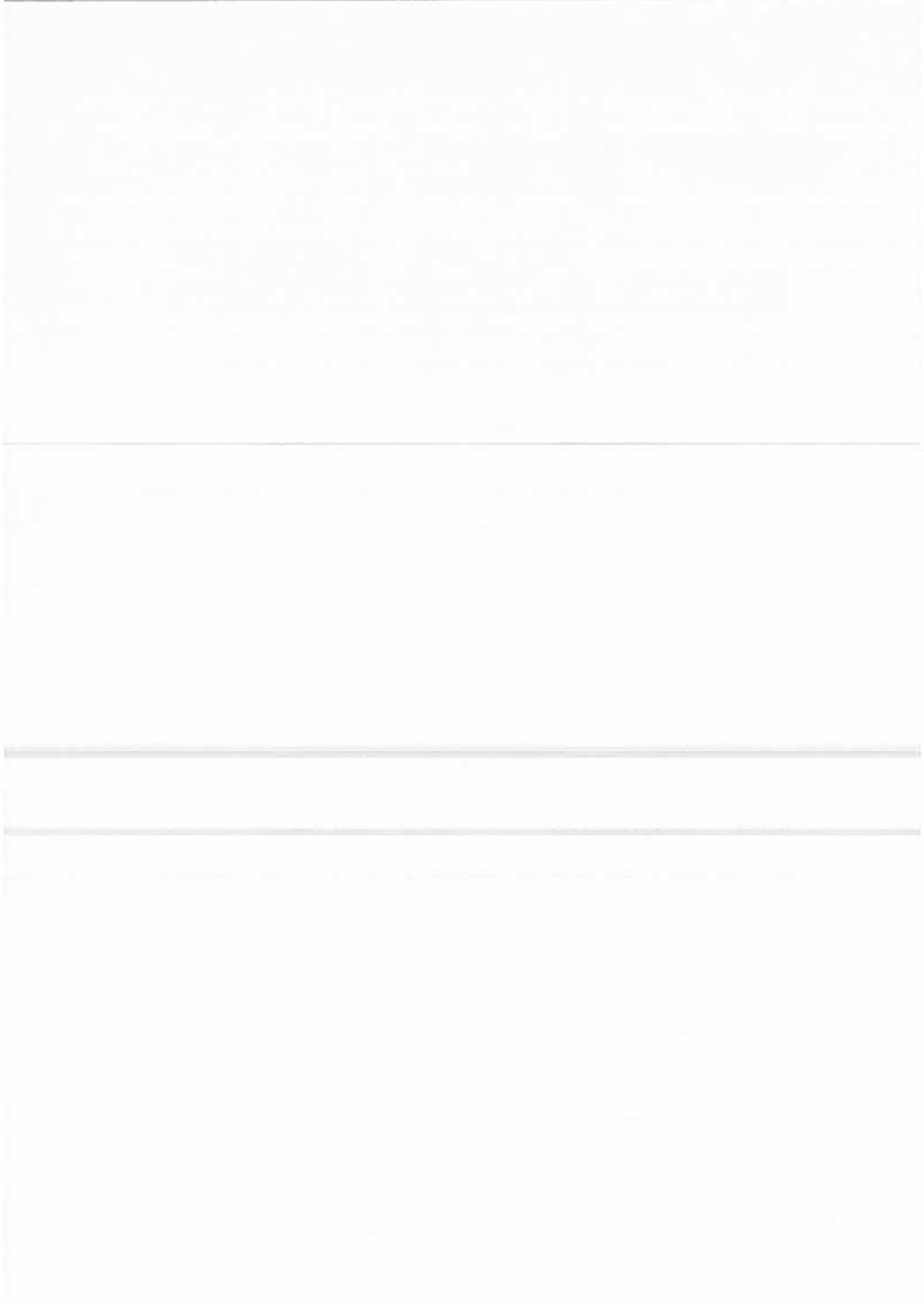
Initiator

Secretar General U.A.T. Lumina

Viceprimar cu atributii de primar

Bratianu Viorel Florin

Ionescu Alexandru





numarul 24690 din 20/10/2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr. 4320/17.09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Murelor , nr.41 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere cererea domnului Mihai Sergiu , nr. 14570/23.06.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Murelor, nr.41 comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in folosinta , ca urmare a cumpararii constructiei conform contractului de vanzare - cumparare am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

Terenul in suprafata de 300 mp, str. Murelor, nr. 41, com. Lumina , jud. Constanta este detinut in folosinta in baza contractului de vanzare – cumparare asupra constructiei edificata pe terenul mai sus mentionat

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)vărsăminte din secțiunea de funcționare; b)sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe și sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.

locuințe;

c)subvenții pentru cheltuieli de capital;

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

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

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



următoarele:

- a) cheltuieli de capital;
- b) proiecte cu finanțare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;
- c) transferuri pentru cheltuieli de capital;
- d) alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital.
- e) rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanțare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

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

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

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

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

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

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

Initiator

Viceprimar cu atribuții de Primar
Alexandru IONESCU



numarul 24692 din 20/10/2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr.4320/17.09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Murelor , nr.41 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4320/17.09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Murelor, nr.41 , com. Lumina, Jud. Constanta**,avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

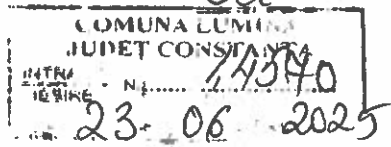
Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str.Murelor nr.41, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta conform contractului de vanzare – cumparare nr.1450/04.12.2015

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

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Nedelcu Lavinia Iuliana

DAIMARTE
Mun



Catre Consiliu Local Lumina

Subsemnatii Mihai Sergiu si Mihai

Sanda va rugam sa aprobat

curier pentru ~~prelucra~~ obiectului

de ~~suprafata~~ pentru terenul situat in

cumparare strada Murilor nr 41. Comuna Lumina

jud. Constanta sa urmasi a cumparatori

constructiei edificati pe acesta conform

contractului de vanzare cumparare

nr. 677 din 5.06.2025

Acto, 23.06.2025

Tel. 0761710 553

Sanda

ROMANIA

IDENTITY
CARD

50R75

MIHAI

EngName/Prenom/First name

SEVDA

Citizenship/Nationalite/Nationality
Passport / POU

Română / ROU

Loc.năștere/Lieu de naissance/Place of birth
Județ CT Muș Constanța

Jud.CI Mun.Constanta

CT Ors Năvod

3 E 15 St. 2nd fl. of Marquette on N1

nr.3 bl.15SUD sc.C et.Mansarda ap.M1
Estratto dal Delib. n. 100 del 12/05/2010. Valutabilità

Emisă de/Delivree par/Issued by
SPRI ER Năvodari

Valabilitate/Val dte/Val dity
30.06.22-03.08.2031

260 CT

IDROUMIHAI<<SEVDA<<<<<<<<<<<<<<<<<<<

KZ810003<9ROU9107212F310803321342132



ROMANIA

IDENTITY

SEPTEMBER 1981

50R75

Prénom/Prénom/First name

Citizenship/Nationality/Nationality

Română / ROU

Locmaster/Lieu de naissance: Place St. John

Stud.CT Măn. Constanta

milailju/Adress e Address

Jud. CT Orș. Năvodari Ale. Panselutelu

nr. 3 bl. 15 SUP sq. C et Mansarda ap. M1

Emilia de Dalmace par/...

SPRÍ EP Návodári

Valab|itate/Va|cite/Val|dity:

30.06.22-03.08.2031

260 CT[illegible]

KZ810003<9ROU9107212F310803321342132



DUPLICAT

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘTEFAN ELENA LAURA
Sediul: municipiul Constanța, Str. Alexandru cel Bun nr. 2, jud. Constanța
Licența de funcționare nr. 118/2024
Operator de date cu caracter personal nr. 1185
Tel - 0241 - 666 667; Fax - 0341 780 124
Email: notar-elena@stefan@gmail.com



CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚI

1. DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, cetățean român, căsătorit cu Dumitrache Elena-Georgiana, domiciliat în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 1910328134128, posesor al CI seria KZ nr. 725434/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 28.03.2031, *în calitate de vânzător, pe de o parte, denumit generic în cuprinsul prezentului act VÂNZĂTORUL*

2. DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA, cetățean român, căsătorită cu Dumitrache Costel-Florin, domiciliată în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 2930923134183, posesoare a CI seria KZ nr. 725435/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 23.09.2031, *în calitate de declarant, pe de o parte, denumită generic în cuprinsul prezentului act DECLARANTUL*

și

3. MIHAI SERGIU, cetățean român, domiciliat în oraș Năvodari, Aleea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal 1890623204514, posesor al CI seria KZ nr. 659716/02.07.2020, emisă de SPCLEP Năvodari, valabilă până la data de 23.06.2030, și

4. MIHAI SEVDA, cetățean român, domiciliată în oraș Năvodari, Aleea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal 2910721134213, posesoare a CI seria KZ nr. 810003/30.06.2022, emisă de SPCLEP Năvodari, valabilă până la data de 03.08.2031, *soț și soție, în calitate de cumpărători, pe de altă parte, denumiți generic în cuprinsul prezentului act CUMPĂRĂTORUL*

*În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele Cod Civil
am hotărât încheierea prezentului contract de vânzare, după cum urmează:*

Noi, părțile contractante, declarăm și ne garantăm reciproc că avem capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract, că nu există niciun impediment

de natura legală, contractuală, sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze capacitatea noastră de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate, că procedăm la încheierea prezentului contract prin negocierea clauzelor acestuia, punându-ne de acord asupra elementelor esențiale ale contractului. -----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatul, **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, căsătorit, vând liber de orice sarcini și fără a fi constrâns de vreo persoană sau situație de fapt, soților **MIHAI SERGIU** și **MIHAI SEVDA**, dreptul meu de proprietate asupra **CONSTRUCȚIEI C1 – locuință, situată în comuna Lumina, Str. Murelor nr. 41, lot 176, județul Constanța**, înscrisă cu număr cadastral **102554-C1**, intabulată în Cartea Funciară a localității Lumina nr. **102554-C1**, având regim de înălțime parter, cu o suprafață construită la sol de 69,00 mp conform măsurătorilor cadastrale (66,00 mp conform actelor de proprietate), compusă din 2 (două) camere și dependințe (bucătărie, baie, hol), cu o suprafață utilă de 58,65 mp, **împreună cu dreptul de suprafață, constituit pe o perioadă de 49 de ani**, pe care-l dețin asupra terenului aferent acestei construcții, situat la aceeași adresă, reprezentând *terenul intravilan în suprafață de 300,00 mp, având categoria de folosință "curți construcții", proprietatea comunei Lumina*, identificat cu număr cadastral 102554 (număr cadastral vechi 11952), înscris în Cartea Funciară a localității Lumina nr. 102554 (CF vechi 13149). Întregul imobil teren și construcție are următoarele laturi și vecinătăți: -----

-la nord: lot 177, pe o latură de 24,00 ml;-----

-la est : lot 12, pe o latură de 12,50 ml;-----

-la sud- lot 175, pe o latură de 24,00 ml;-----

-la vest : Str. Murelor, pe o latură de 12,50 ml.-----

astfel cum a fost descris în documentația cadastrală – *plan de amplasament și delimitare a imobilului*, înregistrat sub nr. 77323/13.10.2011, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

III. MODALITATEA DE DOBÂNDIRE

Subsemnatul vânzător, cunoscând prevederile Codului Penal cu privire la falsul în declarații, declar că am dobândit **dreptul de proprietate asupra construcției împreună cu dreptul de suprafață asupra terenului, constituit inițial pe o perioadă de 31 de ani**, ca bun propriu al subsemnatului, la data dobândirii fiind necăsătorit, prin cumpărare de la David Aneta, necăsătorită, în temeiul contractului de vânzare autenticat sub nr. 818/19.08.2019, la BIN Ștefan Elena Laura, cu sediul în Constanța, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina conform încheierii nr. 112626/20.08.2019, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, prețul fiind achitat parțial prin contractarea unui credit în cadrul programului „Prima Casă”, reglementat de OUG

60/2009, în temeiul contractului de credit imobiliar nr. 5674402/19.08.2019, încheiat cu finanțatorului ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București, garantat cu ipotecă legală pentru suma de 189.000,00 lei (unasutăoptzecișinouămiilei) și interdicțiile aferente de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani și grevare cu alte sarcini pe întreaga durată a finanțării, în favoarea Statului Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice în temeiul contractului de garantare nr. PC11_522092/10.07.2019,, încheiat cu ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București și Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii SA- IFN, acte intabulate în Cartea funciară a localității Lumina în baza încheierii nr. 112626/20.08.2019, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, sarcini care grevează în continuare Construcția.-----

Imobilul se vinde grevat de dreptul de ipotecă legală și interdicția de înstrăinare pe o perioadă de 5 ani de la data dobândirii, precum și interdicția de grevare pe toată durata finanțării, sarcini instituite în favoarea Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice și a finanțatorului ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București, proporțional cu procentul de garantare, în temeiul contractului de garantare PC11_522092/10.07.2019, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina, conform încheierii nr. 112626/20.08.2019, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, în vederea garantării creditului în cuantum de 189.000,00 lei (unasutăoptzecișinouămiilei).-----

Prezentul contract se încheie având la bază acordul expres al Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice, exprimat în cuprinsul adresei nr. 18947/30.01.2025, precum și acordul expres al finanțatorului ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București, exprimat prin adresa nr. RB/RCLIN/1976-10.04.2025, emis de ING Bank NV Amsterdam, condiționat de : -----

**Rambursarea integrală a creditului contractat de vânzător de la ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București, prin contractul de credit nr. 5674402/19.08.2019, în sold la data de 10.04.2025, în cuantum de 176.902,30 lei (unasutășaptezecișisaseimiinouășutedoileișitreizecibani), să se realizeze din prețul de vânzare a Imobilului și/sau din creditul de refinanțare acordat de către instituția în favoarea căreia este ridicată interdicția de grevare. -----*

**Rambursarea integrală a creditului să se facă în contul de rambursare RO84 INGB 0000 9999 0606 0444, Cont RON, titular cont Dumitrache Costel Florin, deschis la ING Bank. -----*

**În cazul în care rambursarea integrală a creditului acordat de ING Bank se efectuează prin acordarea unui credit de către o altă Bancă, transferul sumei necesare rambursării creditului se va face prin Ordin de plată Condiționat. -----*

Având în vedere faptul că, ratele aferente creditului au fost achitate în timpul căsătoriei, soția mea Dumitrache Elena-Georgiana, are rolul de declarant în cuprinsul prezentului contract de vânzare.-----

Totodată, prezenta vânzare se încheie având acordul expres la înstrăinare al Primăriei Lumina, în calitate de proprietar al terenului, exprimat prin adresa nr. 12522/27.05.2025, conform căreia, Cumpărătorul construcției va solicita Primăriei comunei Lumina, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract transmiterea/preluarea dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției cu

titlu oneros la o valoare ce se va stabili de către autoritatea deliberativă a comunei Lumina. -----

Istoric: Din cuprinsul contractului de vânzare descris mai sus, rezultă că anterior, numita David Aneta, a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției împreună cu dreptul de folosință asupra terenului, ca bun propriu, prin cumpărare, de la soții Epuran Vasile-Marius și Epuran Georgiana-Alina în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2/09.01.2014, de notar public Alina Gheorghe, din cadrul SPN Gheorghe Doina și Gheorghe Alina, cu sediul în Ovidiu, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina conform încheierii nr. 1356/10.01.2014 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Soții Epuran Vasile-Marius și Epuran Georgiana-Alina au dobândit dreptul de proprietate asupra construcției, împreună cu dreptul de folosință asupra terenului aferent, ca bun comun, prin cumpărare, de la numita Gheorghita Gina Elena, în baza contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 688/27.03.2013, la BNPA Gheorghe Doina și Gheorghe Alina, cu sediul în Ovidiu, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina conform încheierii nr. 24834/28.03.2013, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Anterior numita Gheorghita Gina Elena a dobândit dreptul de proprietate asupra construcției, împreună cu dreptul de folosință asupra terenului aferent, ca bun propriu, prin cumpărare de la numita Meresanu Claudia, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 868/24.11.2011 la BNP Balaican Gabriela, cu sediul în Lumina, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina, conform încheierii nr. 77323/12.10.2011, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

Anterior, Meresanu Claudia dobândise, ca bun propriu, astfel: *terenul* în suprafață de 300,00 mp i-a fost atribuit în folosință gratuită, de către Consiliul Local al comunei Lumina, în conformitate cu prevederile Legii 15/2003, în baza Hotărârii nr. 31/27.02.2009 a Consiliului Local al Comunei Lumina și a Procesului-verbal de predare-primire nr. 9447 din data de 01.10.2010 încheiat cu Primăria comunei Lumina, iar *construcția* a edificat-o, în baza Autorizației de construire nr. 105/20.12.2010 emisă de Primăria comunei Lumina, județul Constanța, recepționată în baza Procesului-verbal de recepție finală nr. 8420/25.08.2011 încheiat cu aceiași primărie. Dreptul de proprietate asupra construcției a fost intabulat conform încheierii nr. 77323/14.10.2011 emisă de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, iar dreptul de folosință al vânzătoarei Meresanu Claudia și dreptul de proprietate al comunei Lumina asupra terenului, au fost intabulate conform încheierii nr. 64982/12.10.2010 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

- *dreptul de suprafață asupra terenului, constituit inițial pentru o perioadă de 31 de ani, respectiv până la data de 17.07.2040*, a fost constituit inițial în temeiul contractului de suprafață autentificat sub nr. 1097/17.07.2019 de BIN Gheorghe Alina, cu sediul în Ovidiu, încheiat cu comuna Lumina, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina, conform încheierii nr. 97030/17.07.2019 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate

Imobilul este situat în localitatea Lumina, județul Constanța, completat prin actul adițional la contractul de suprafață autentificat sub nr. 1274/06.08.2019, la BIN Alina Gheorghe, cu sediul în Ovidiu, notat în Cartea Funciară a localității Lumina, conform încheierii nr. 108055/07.08.2019 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Ulterior, *a fost prelungită durata dreptului de suprafață până la data de 17.07.2068, durata totală a contractului urmând să fie de 49 de ani, fără posibilitatea de prelungire, respectiv*, fiind încheiat în acest sens actul adițional nr. 2, autentificat sub nr. 629/26.05.2025, la BIN Alina Gheorghe, cu sediul în Ovidiu, înscris în Cartea Funciară a localității Lumina conform încheierii nr. 127856/27.05.2025, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. ---

IV. DECLARAȚII ȘI GARANȚII VÂNZĂTOR

Toate taxele și impozitele privitoare la Construcție sunt achitate integral în conformitate cu prevederile legale în vigoare, fapt atestat prin **Certificatul de atestare fiscală nr. 2871/22.05.2025, eliberat de Primăria Comunei Lumina**, nu există în sarcina vânzătorului creanțe datorate bugetului local și Construcția nu este indisponibilizată pentru vreo datorie fiscală, iar începând cu anul 2026 acestea urmează să fie în sarcina cumpărătorului.-----

Subsemnatul vânzător, declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile Codului Penal, privind falsul în declarații și garantez următoarele: -----

* Construcția ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia mea, având dreptul de a dispune liber și neîngrădit de aceasta, nu am promis spre înstrăinare și nici nu am înstrăinat dreptul de proprietate sau orice dezmembrământ al dreptului de proprietate către terți, nici prin înscrisuri autentice și nici prin înscrisuri sub semnătură privată și nicio terță persoană nu deține vreun drept de preemțiune legală sau convențională, sau drept de preferință la cumpărarea Construcției și nici nu face obiectul vreunui pact de opțiune;-----

* De asemenea, declar că nu sunt în niciuna din situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde și că Construcția ce formează obiectul prezentului contract nu este clasată ca monument istoric sau sit arheologic și, până astăzi, data autentificării, nu am primit nicio informare/notificare/somație sau vreun alt document similar, din care să rezulte că aceasta ar avea calitatea sau regimul de monument istoric sau sit arheologic conform legislației în vigoare, nu se află într-o clădire expertizată tehnic din punctul de vedere al riscului seismic, nefiind încadrată cu risc seismic ridicat;-----

* Nu face obiectul vreunui contract de locațiune, uz sau orice alte convenții în temeiul cărora terțe părți pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra Construcției, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, nu constituie sediu social sau punct de lucru și nici nu face obiectul unui patrimoniu de afectățiune;-----



*** Nu face obiectul vreunei cereri, notificări sau revendicări formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, sau a oricărei alte legi speciale,** nu există nici un fel de acțiuni în instanță, cereri, notificări, somații sau orice astfel de proceduri inițiate de terțe persoane și având ca obiect Construcția, aflându-se în mod continuu în proprietatea și posesia mea, de la dobândire și până în prezent, respectiv nu face obiectul niciunui litigiu sau dosar de executare silită, nu este sechestrat și nici nu face obiectul nici unei urmăriri silite, nu există nici un temei ca persoane fizice sau juridice, române ori străine sau entități fără personalitate juridică ori moștenitori, să revendice dreptul de proprietate sau alte drepturi asupra Construcției, total și/sau parțial; -----

*** Nu a fost scoasă din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea sau folosința Statului ori terților, în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod, nu există nici un fel de obligații publice legale, în special obligații legate de taxe sau alte obligații ori datorii în legătură cu acesta și a rămas în continuu în stăpânirea mea, nu este locuința familiei și nu există nici un impediment legal pentru înstrăinarea acesteia, nefiind afectată de nicio clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională.** -----

*** Nu este grevată de sarcini, servituți legale sau convenționale, drepturi de retenție, de creanță, interdicții de înstrăinare și/sau grevare și/sau utilizare sau privilegii și nu a fost constituit drept garanție, în tot sau în parte, pentru executarea unor obligații ale vânzătorului, proprietarilor anteriori ori terților, terților cu excepția celor descrise anterior, instituite în favoarea Statului Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice și respectiv în favoarea finanțatorului ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București** -----

*** Situația juridică a Imobilului este cea arătată mai sus, fapt ce reiese și din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 132604/02.06.2025, emis pentru Construcție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și din extrasul de Carte Funciară pentru autentificare nr. 136149/05.06.2025, emis pentru Teren de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.** -----

*** Garantez pe cumpărător împotriva oricărei evicțiuni, totale sau parțiale, rezultate din fapta mea sau din fapta oricărui terț care ar invoca vreun drept asupra Imobilului și împotriva viciilor ascunse sau aparente, în conformitate cu prevederile art. 1695 și următoarele Cod Civil și respectiv art. 1707 și următoarele Cod civil.** -----

Subsemnatul, vânzător, declar că imobilul este racordat la rețelele publice de utilități, respectiv alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, toate cheltuielile privind aceste utilități sunt achitate integral conform dovezilor de plată prezentate, obligându-mă să le achit și pe cele nefacturate încă, urmând ca de la data predării aceste cheltuieli să treacă în sarcina cumpărătorului. -----

Părțile prezentului contract declară că le-au fost puse în vedere de către notarul public instrumentator dispozițiile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, iar VÂNZĂTORUL declară că a



remis azi data autentificării prezentului contract Certificatul de performanță energetică înregistrat în registrul auditorului energetic pentru clădiri Cincă Cornel-Marian, având Certificatul de atestare seria UA nr. 01510 sub nr. CPE 005840/907175, valabil 10 (zece) ani, respectiv până la data de 03.06.2035, având număr de înregistrare 123633 din data de 03.06.2025, în registrul M.D.L.P.A., imobilul având clasa de performanță energetică "A", iar CUMPĂRĂTORUL declară că a primit acest certificat și a luat cunoștință despre conținutul acestuia. -----

Subsemnatul vânzător, declar că nu am adus niciun fel de modificare, de nicio natură, structurală sau de compartimentare a Construcției, care să presupună emiterea vreunei autorizații de construire, acesta având întocmai suprafața și compunerea conform documentației cadastrale prezentate. -----

V. DECLARANT

Subsemnata, **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, declar pe proprie răspundere ca sunt căsătorită cu **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN** de la data de **16.03.2021** și în această calitate beneficiaz de un drept de creanță născut din plata sumelor achitate în timpul căsătoriei noastre cu titlu de rate, datorate în temeiul contractului de credit nr.5674402/19.08.2019, încheiat cu ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București, garantat cu ipotecă în baza contractului de garantare nr. P11_522092/10.07.2019, încheiat cu FNGCIMM, în vederea achiziționării acestui imobil, declar în mod expres și irevocabil că sunt de acord cu vânzarea imobilului ce face obiectul prezentului contract, împreună cu mobilierul și electrocasnicele ce-l utilizează, către soții **MIHAI SERGIU** și **MIHAI SEVDA**, la prețul și în condițiile negociate în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar perfect de acord. -----

* Mai declar ca recunosc în mod expres faptul că soțul meu **Dumitrache Costel-Florin**, deține în mod exclusiv dreptul de proprietate asupra Construcției împreună cu dreptul de suprafață asupra terenului aferent acesteia, fiind dobândite de acesta anterior încheierii căsătoriei noastre, având regim de bun propriu al soțului meu conform art. 340 Cod Civil, declar că nu este locuința familiei conform art. 321 și 322 Cod Civil și nu am nicio pretenție, de nicio natură, trecută, prezentă sau viitoare față de cumpărător atât cu privire la imobil cât și cu privire la prețul vânzării. -----

Subsemnații, **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, în calitate de vânzător și **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, în calitate de declarant, cunoscând prevederile Codului Penal privind falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, fără a avea încheiată o convenție matrimonială de modificare a acestui regim, astfel cum rezultă și din Certificatul nr. 378310/05.06.2025, emis de Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale. ----



VI. PREȚUL CONTRACTULUI. MODALITATE DE PLATĂ

Prețul final, ferm și irevocabil al vânzării, stabilit de noi, părțile contractante, este în sumă totală de **330.000,00 lei (treisutetreizecimiilei)**, echivalentul a **66.000,00 EURO (șaizecișasemiieuro)**, calculat la cursul stabilit convențional de noi, părțile contractante de 1 EURO = 5,00 lei, preț ce se achită vânzătorului, astfel: -----

1. **Suma de 46.397,67 lei** (patruzecișasemiitreisutenouăzecișisapteleișisăizecișisaptebani), s-a achitat astăzi, anterior autentificării prezentului înscris, în numerar, din surse financiare proprii ale cumpărătorului; -----

2. **Diferența de preț în sumă de 283.602,33 lei** (două sute optzecișitreimiișasesutedoileșitreizecișitreibani), se va achita în monedă lei, prin virament bancar, din creditul bancar acordat Cumpărătorului, în sumă de 283.602,33 lei (două sute optzecișitreimiișasesutedoileșitreizecișitreibani) de către Alpha Bank România SA (denumită în continuare Banca creditoare) în temeiul contractului de credit nr. 193H3YP251560002 din data de 05.06.2025 încheiat între cumpărător și banca creditoare, ulterior semnării prezentului contract de vânzare și a contractului de ipotecă, prin care se instituie dreptul de ipotecă în favoarea băncii creditoare, **dovada plății urmând a se face conform art. 1504 Cod Civil.** -----

Plata diferenței de preț va fi dispusă din contul cumpărătorului Mihai Sergiu Cod IBAN: RO11 BUCU 1931 0379 2108 1RON, deschis la Alpha Bank România SA, în contul de rambursare Cod IBAN: RO84 INGB 0000 9999 0606 0444, deschis la ING Bank NV Amsterdam, pe numele vânzătorului Dumitrache Costel-Florin, astfel:

* suma de 176.902,30 RON (unasutășaptezecișisăsemiinouășutedoileșitreizeci-bani) se va achita cu ordin de plată condiționat de rambursarea integrală a creditului acordat vânzătorului de ING Bank România S.A. și Statul Român reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, în termen de 15 (cincisprezece) zile începând cu data autentificării prezentului înscris, conform acordului nr. RB/RCLIN/1976-10.04.2025 emis de ING Bank NV Amsterdam – Sucursala București și acordului nr. 18947/30.01.2025, emis de Ministerul Finanțelor Publice, sumă ce va fi utilizată în scopul rambursării anticipate integrale a creditului garantat cu ipotecă asupra construcției ce se vinde. -----

*suma de 106.700,03 RON (unasutășasemiisapteșuteleșitreibani), se va achita prin virament bancar efectuat astăzi, data autentificării prezentului înscris, ulterior semnării prezentului contract de vânzare și a contractului de ipotecă prin care se instituie dreptul de ipotecă în favoarea Alpha Bank România S.A., cumpărătorul obligându-se să prezinte Băncii ulterior, încheierea de intabulare și extrasul de Carte Funciară pentru informare din care să rezulte înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilului în favoarea sa și a ipotecii cu interdicțiile aferente în favoarea băncii creditoare, **Alpha Bank România S.A.** -----

Diferența de preț neîncasată nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea sa nominală. -----

Subsemnatul vânzător, declar că am încasat de la cumpărător suma descrisă la punctul 1 de mai sus, prezenta declarație a subsemnatului constituind chitanță descărcătoare exclusiv pentru încasarea acestei sume și sunt de acord ca diferența de preț descrisă la punctul 2 de mai sus, să-mi fie achitată de către cumpărător din creditul acordat acestuia de către Alpha Bank România SA, în condițiile contractului de credit nr. 193H3YP251560002 din data de 05.06.2025, parțial cu ordin de plată condiționat, modalitate de plată cu care sunt perfect de acord. -----

Eu vânzătorul, mă oblig ca din prețul încasat să utilizez toate sumele necesare în scopul rambursării anticipate integrale a creditului (inclusiv, dar fără a mă limita la dobânzi, comisioane, alte speze) contractat în cadrul programului Prima Casă de la finanțatorul ING Bank NV Amsterdam Sucursala București, respectiv în scopul stingerii tuturor debitelor datorate către creditoarea mea, obligându-mă să prezint cumpărătorului o dovadă scrisă în acest sens, emisă de creditoarea ING Bank NV Amsterdam, în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile. De asemenea, subsemnatul vânzător, mă oblig ca ulterior rambursării anticipate a creditului, să efectuez demersurile necesare exclusiv pe cheltuiala mea în scopul radierii dreptului de ipotecă legală și a interdicțiilor aferente instituite în favoarea Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice și a finanțatorului ING Bank NV Amsterdam, din Cartea Funciară a imobilului, în termen de maxim 45 (patruzecișicinci) de zile calendaristice de la data prezentului înscris, sub sancțiunea de daune interese. -----

Ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 1497 Cod Civil, în conformitate cu care dacă plata prețului se face prin virament bancar, data plății este aceea la care contul vânzătorului este alimentat cu suma de bani ce constituie obiectul plății, și în acest sens dacă plata se face prin virament bancar, ordinul de plată semnat de debitor și vizat de instituția de credit plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară în conformitate cu prevederile art. 1504 Cod Civil, debitorul având oricând dreptul să solicite instituției de credit a creditorului o confirmare în scris a efectuării plății prin virament. -----

Partile convin și accepta ca dovada plății prețului se face până la proba contrară, cu ordinul de plata dispus de cumpărător vizat de banca, însoțit de extrasul de cont emis ulterior încasării, vânzătorul obligându-se să prezinte cumpărătorului extrasul de cont ce face dovada încasării prețului, și acordând totodată dreptul cumpărătorului să solicite și să obțină de la ING Bank NV Amsterdam Sucursala București conform dispozițiilor art. 1504 alin.2 din Codul civil, confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în contul acestuia, identificat mai sus prin menționarea IBAN-ului. -----

Eu, vânzătorul, declar că renunț, în mod expres la înscrierea în cartea funciară a construcției a ipotecii legale prevăzută de art. 2386 alin. 1 din Codul Civil pentru garantarea obligației de plată a diferenței de preț. -----


În situația în care, până cel târziu în data de 20.06.2025, cumpărătorul nu își îndeplinește obligația de achitare a diferenței de preț în condițiile stabilite anterior, părțile convin ca prezentul contract de vânzare să se desființeze de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, fără somație, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără a fi necesară punerea în întârziere a cumpărătorului, acesta fiind considerat de drept în întârziere prin neexecutarea obligației la termenul fixat. Ca efect al rezoluțiunii, părțile vor fi repuse în situația anterioară, prin restituirea construcției în patrimoniul vânzătorului și returnarea sumelor achitate de către cumpărător, această clauză având valoare de pact comisoriu. -----

Totodată, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 1516 Cod Civil conform cărora creditorul are dreptul la îndeplinirea integrală, exactă și la timp a obligației de plată a prețului, iar atunci când fără justificare debitorul nu își execută obligația și se află în întârziere, creditorul poate la alegerea sa, fie să ceară executarea silită a obligației, fie să obțină rezoluțiunea contractului. -----

Noi, părțile contractante, am convenit în mod expres că nu este necesar ca debitorului să i se mai acorde un termen pentru executare întrucât, conform dispozițiilor art. 1523 Cod Civil, la termenul scadent, acesta va fi considerat de drept în întârziere. -----

S-au făcut cunoscute părților, de către notarul public, efectele juridice ale grevării imobilului cu sarcini, acestea fiind de acord cu autentificarea actului în aceste condiții.---

Totodată, noi părțile, declarăm că notarul public ne-a adus cunoștință dispozițiile art.1660 Cod civil privind condiția seriozității prețului, precum și dispozițiile art. 1665 Cod Civil privind prețul fictiv și prețul derizoriu și consecințele pe care le antrenează constatarea ulterioară a nesincerității declarațiilor, în cazul în care părțile se înțeleg printr-un act ascuns să plătească un preț mai mare decât cel declarat în cuprinsul prezentului act. De asemenea declarăm că notarul public ne-a făcut cunoscute dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală, prevederile Legii nr. 129/2019 privind prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și declarăm că prețul din cuprinsul prezentului contract este sincer (real) și serios, fiind stabilit de noi, părțile contractante, prin negociere.-----

Stabilirea impozitului, a tarifului de înscriere în Cartea Funciară și a onorariului notarului public s-a efectuat la echivalentul în lei al prețului, respectiv 66.000,00 EURO, echivalentul a 333.682,80 lei, calculat la cursul BNR comunicat astăzi de 1 EURO = 5,0558 lei. -----

VII. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII

Transmisiunea proprietății, a posesiei și a folosinței are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris, fără nici o altă formalitate, bunul imobil fiind predat cumpărătorului eliberat de toate bunurile mobile ale vânzătorului. -----

În conformitate cu prevederile art. 1685 – 1686 Cod Civil predarea bunului se face prin punerea acestuia la dispoziția cumpărătorului împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de predare a bunului născută în sarcina vânzătorului se întinde și la accesoriile acestuia, respectiv, la tot ce este destinat folosinței sale.-----

Riscul pieirii bunului este transferat cumpărătorului astăzi data autentificării contractului.-----

VIII. DECLARAȚII CUMPĂRĂTOR

Subsemnații soți, MIHAI SERGIU și MIHAI SEVDA, cumpărăm de la numitul DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, căsătorit, dreptul deplin de proprietate asupra construcției descrisă mai sus, împreună cu dreptul de suprafață constituit pentru o perioadă de 49 de ani asupra terenului aferent acesteia, la prețul și în condițiile descrise în cuprinsul prezentului contract, cu al cărui conținut ne declarăm întru totul de acord. -

Noi, cumpărătorii declarăm că ne-am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află construcția la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse. Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate, notarul public făcându-mi cunoscute dispozițiile art. 1709 Cod civil potrivit cărora cumpărătorul care a descoperit un viciu ascuns este obligat să-l aducă la cunoștință vânzătorului. -----

Totodată, declarăm că înțelegem să dobândim Imobilul grevat de dreptul de ipotecă legală și interdicțiile aferente acestuia instituite în favoarea Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice și a finanțatorului ING Bank NV Amsterdam, mi-a fost adus la cunoștință conținutul acordului pentru ridicare interdicției de înstrăinare/grevare și instituirea unei ipoteci de rang subsecvent nr. RB/RCLIN/1976-10.04.2025, emis de ING Bank NV Amsterdam, precum și acordul la înstrăinare nr. 18947/30.01.2025, emis de Ministerul Finanțelor Publice și sunt întru totul de acord să dobândesc imobilul grevat de sarcinile descrise anterior, înțelegând că numai după achitarea integrală a obligațiilor Împrumutatului (vânzătorului) față de creditorul său, sarcinile vor fi radiate, și înțelegem să cumpărăm în aceste condiții.-----

Totodată, declarăm pe proprie răspundere că avem cunoștință de amplasamentul și compunerea imobilului pe care l-am vizionat personal, declarăm că descrierea acestuia în prezentul contract corespunde întru totul realității, descrierii din Cartea Funciară și documentației cadastrale și suntem de acord să îl cumpărăm la prețul și în condițiile din prezentul act. -----

Cunoaștem situația de fapt și de drept a construcției, știm că a fost stăpânită de vânzător de la data dobândirii și până în prezent și nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, fără ca vânzătorul să fie exonerat de răspunderea pentru



evicțiune totală sau parțială precum și pentru vicii ascunse sau aparente conform art. 1696 și art. 1707 Cod Civil.-----

Eu, cumpărătorul, declar că am studiat personal actele de proprietate ale vânzătorului, din care rezultă că imobilul se află în circuitul civil și este liber de orice sarcini sau procese, anterior încheierii prezentului înscris fiindu-mi remise în original actele ce formează istoricul dobândirii imobilului fără a mai avea vreo pretenție cu privire la acestea de la vânzător. -----

Subsemnații, cumpărători, **MIHAI SERGIU și MIHAI SEVDA**, cunoscând prevederile Codului Penal privind falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că suntem căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale, fără a avea încheiată o convenție matrimonială de modificare a acestui regim, astfel cum rezultă din Certificatul nr. 378319/05.06.2025 emis de Registrul Național Notarial al Regimurilor Matrimoniale, și în consecință imobilul dobândit va avea regim de **bun comun devălmăș al subsemnaților** conform art. 339 Cod Civil. -----

IX. DISPOZIȚII FINALE

Noi părțile, declarăm că în conformitate cu prevederile Legii nr. 260/2008, privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, modificată și prin Legea nr. 115/2023, precum și în conformitate cu Norma Autorității de Supraveghere Financiară nr 38/2023, pentru locuință a fost întocmită polița de asigurare obligatorie PAD (poliță asigurare împotriva dezastrelor naturale), Seria RA-065 nr. 00236691890, încheiată cu Uniqa Asigurari S.A.. -----

Noi părțile contractante, declarăm că nu ne sunt aplicabile prevederile Legii 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice, nu suntem înregistrați ca debitori persoane fizice aflate în procedura insolvenței și nu avem cunoștință de iminența sau existența vreunui act sau fapt juridic ce poate genera înregistrarea oricăruia dintre noi ca persoane fizice în stare de insolvabilitate. -----

Noi, părțile contractante, declarăm că avem cunoștință de prevederile Legii nr. 7/1996 modificată privind cadastrul și publicitatea imobiliară și declarăm în mod expres că suntem întru totul de acord cu stingerea dreptului de proprietate al vânzătorului și intabularea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, urmând ca procedura de înscriere în cartea funciară să se efectueze la cererea B.I.N. Ștefan Elena Laura, cu sediul în Constanța, în conformitate cu prevederile acestei legi. -----

Noi, părțile contractante, declarăm și ne garantăm reciproc că avem capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract și că nu există nici un fel de impediment de natură legală, contractuală sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze în vreun fel capacitatea noastră de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate. -----



Totodată, ne obligăm ca în termen de 30 (treizeci) de zile de la data semnării prezentului înscris să ne prezentăm la Agenția Fiscală competentă în vederea înregistrării în rolul fiscal al imobilului dobândit (Cumpărătorul), respectiv radierii din evidențele fiscale a imobilului înstrăinat (Vânzătorul).-----

De exactitatea datelor înscrise în documentația cadastrală înregistrată sub nr. 77323/13.10.2011, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, cu privire la suprafață și compunere, răspunde inginerul cadastrist care s-a ocupat de întocmirea acestuia.-----

Noi, părțile contractante, declarăm că imobilul construcție ce face obiectul prezentului înscris este situat în zona D a comunei Lumina, Județul Constanța, fiind edificată în anul 2011 și are finisaje medii.-----

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal prevăzut de art. 111, alin. 1 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, se plătește de către vânzător în condițiile prevăzute de Codul fiscal în cuantumul calculat de notarul public, iar cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract de vânzare, respectiv onorariul notarului și tariful de publicitate imobiliară cad în sarcina cumpărătorului.-----

Noi, părțile semnatare, am luat la cunoștință de cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr 36/1995 republicate și ne-am exprimat acordul expres cu privire la administrarea, prelucrarea, transmiterea în condiții de siguranță a datelor noastre personale potrivit scopului prezentului act.-----

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul contractului, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență sau de vreun motiv de leziune.-----

De asemenea, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit integral cuprinsul acestuia, suntem de acord cu conținutul contractului, astfel cum a fost redactat, i-am înțeles consecințele juridice și stăruim la autentificare întrucât exprimă însăși voința noastră, înțelegând să răspundem pentru reaua noastră credință sau pentru alte declarații false în legătură cu acest act (art. 326 C.Pen), drept pentru care semnăm mai jos.-----

Tehno-redactat și listat într-un singur exemplar original la Biroul Individual Notarial Ștefan Elena Laura, cu sediul în Constanța, ce se păstrează în arhiva biroului notarial. S-au emis 5 duplicate, din care: unul pentru arhiva biroului notarial (duplicat ce



va fi încărcat în sistemul electronic integrat al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pentru realizarea formalităților de publicitate imobiliară), 1 exemplar pentru Bancă și 3 exemplare s-au eliberat părților. -----

VÂNZĂTOR,
Am citit actul,
DUMITRACHE COSTEL-FLORIN

CUMPĂRĂTOR,
Am citit actul
MIHAI SERGIU

DECLARANT
DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA

MIHAI SEVDA

Prezentul Duplicat
Circulă
Fără Semnătură



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘTEFAN ELENA LAURA
Sediul: Constanța, Str. Alexandru cel Bun nr. 2, jud. Constanța
Licența de funcționare nr. 118/2024
Operator de date cu caracter personal nr. 1185
Tel:/Fax 0241 – 666 667; Fax – 0341 780 124
Email: notar.elenastefan@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 677

Anul 2025, luna Iunie, ziua 05

În fața mea, ȘTEFAN ELENA LAURA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, cetățean român, domiciliat în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 1910328134128, posesor al CI seria KZ nr. 725434/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 28.03.2031, *în calitate de vânzător, în nume propriu*
2. **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, cetățean român, domiciliată în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 2930923134183, posesoare a CI seria KZ nr. 725435/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 23.09.2031, *în calitate de declarant, în nume propriu*
3. **MIHAI SERGIU**, cetățean român, domiciliat în oraș Năvodari, Alea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal



1890623204514, posesor al CI seria KZ nr. 659716/02.07.2020, emisă de SPCLEP Năvodari, valabilă până la data de 23.06.2030, *în calitate de cumpărător, în nume propriu*

4. MIHAI SEVDA, cetățean român, domiciliată în oraș Năvodari, Aleea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal 2910721134213, posesoare a CI seria KZ nr. 810003/30.06.2022, emisă de SPCLEP Năvodari, valabilă până la data de 03.08.2031,, *în calitate de cumpărătoare, în nume propriu,*

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

În temeiul art. 12, lit. b, din Legea nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare SE
DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit suma de 3.337,00 lei achitat cu factura BNPS25 nr. 1159

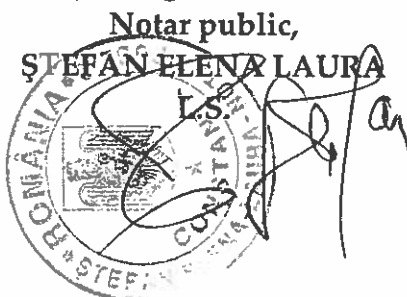
S-a perceput onorariul în sumă de 4.879,00 lei inclusiv 19% TVA, (4.100 + 779TVA) inclusiv onorariu pentru arhivare, achitat cu factura BNPS25 nr. 1161

S-a perceput taxă de Carte Funciară în sumă de 501,00 lei (441 lei + 60 lei) cu factura BNPS25 nr. 1162.

NOTAR PUBLIC,
ȘTEFAN ELENA LAURA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de ȘTEFAN ELENA LAURA, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

R/L: M.C.P.



ACEASTĂ PAGINĂ
RĂMÂNE ALBĂ



DUPLICAT



ACT ADIȚIONAL NR.2
la CONTRACTUL DE SUPERFICIE
autentificat sub nr.1097/17.07.2019, la Birou Individual Notarial
Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu

Incheiat astazi 26.05.2025

În temeiul prevederilor art.36, alin.(1), art.45, alin.(3) di Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.548, pct.(4), art.550 pct (1), art.2517 si art.693-701 din Noul Cod civil s-a încheiat prezentul contract de superficie în baza Hotărârii Consiliului Local Lumina nr.89/29.04.2025, privind aprobarea actului adițional nr.2 la Contractul de superficie nr.1097/17.07.2019;

Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

1. COMUNA LUMINA, autoritate administrativ teritoriala publica, tel.0241252828, fax 0241/251744 , primarialumina@yahoo.com, CIF 4671807, cont RO78TREZ24A510103710130X, legal reprezentata de Viceprimar cu atribuții de Primar, **IONESCU ALEXANDRU**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Cîmpului, nr.45, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.701872/19.01.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1731214131266, lucrând în baza Hotărârii Consiliului Local Lumina nr.89/29.04.2025, în calitate de proprietar, pe de-o parte și

2. DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.725434/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1910328134128 și **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr.725435/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 2930923134183, **soți**, în calitate de beneficiari ai dreptului de superficie, denumiti în continuare Superficiar.

a intervenit următorul Act adițional nr.2 la Contractul de superficie autentificat sub nr.1097/17.07.2019, precum și Actul adițional autentificat sub nr.1274/06.08.2019, la Birou Individual Notarial Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu, județul Constanța, încheiat între comuna Lumina și David Aneta

Art. 1. Părțile convin să încheie prezentul Act adițional nr.2 la Contractul de suprafață autenticat sub nr.1097/17.07.2019, precum și Actul adițional autenticat sub nr.1274/06.08.2019, la Birou Individual Notarial Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu, încheiat între Comuna Lumina, în calitate de proprietar care **transmite dreptul de suprafață soților, DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, CNP 1910328134128 și **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, CNP 2930923134183.

În aceste condiții, Comuna Lumina, conform Hotărârii Consiliului Local Lumina nr.89/29.04.2025, privind aprobarea actului adițional nr.2 la Contractul de suprafață nr.1097/17.07.2019, a convenit ca noii suprafațari DUMITRACHE COSTEL-FLORIN și DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA, soți, să **preia dreptul de suprafață asupra suprafeței de teren de 300 m.p., ce face parte din proprietatea privată a Comunei Lumina, situat în comuna Lumina, str.Murelor, nr.41, lot 176, județul Constanța, în suprafață de 300 m.p., identificat cu număr cadastral 102554 (nr.cad.vechi 11952), înscris în cartea funciară Lumina sub nr.102554 (nr.CF vechi 13149), cu preluarea tuturor clauzelor și obligațiilor menționate în Contractul de suprafață autenticat sub nr.1097/17.07.2019 și din Actul adițional autenticat sub nr.1274/06.08.2019, la Birou Individual Notarial Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu, până la data de 17.07.2040.**

Art. 2. Având în vedere Contractul de vânzare autenticat sub nr.818/19.08.2019, la Birou Individual Notarial Ștefan Elena Laura cu sediul în Constanța, prin care numita David Aneta a înstrăinat construcția edificată pe terenul în suprafață de 300 m.p. situat în comuna Lumina, str.Murelor, nr.34, județul Constanța, categorie de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 100674 (nr.cad.vechi 10311), înscris în cartea funciară Lumina sub nr.100674 (nr.CF vechi 10648) și a transmis dreptul de suprafață asupra terenului, către soții DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, necăsătorit la acel moment, se impune încheierea prezentului act adițional.

Art. 3. În situația în care se constată faptul că există unele obligații rămase de executat de suprafațarul inițial, David Aneta, izvorate din Contractul de suprafață autenticat sub nr.1097/17.07.2019 și din Actul adițional autenticat sub nr.1274/06.08.2019, la Birou Individual Notarial Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu, acestea sunt preluate în întregime de către noii beneficiari ai dreptului de suprafață, DUMITRACHE COSTEL-FLORIN.

Art. 4. Începând cu data încheierii prezentului act, toate drepturile și obligațiile corelative izvorâte din Contractul de suprafață autenticat sub nr.1097/17.07.2019 și din Actul adițional autenticat sub nr.1274/06.08.2019 la Birou Individual Notarial Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu vor fi preluate de DUMITRACHE COSTEL-FLORIN și DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA, soți.

Subsemnații soți DUMITRACHE COSTEL-FLORIN și DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA, precizăm că suntem căsătoriti sub regimul comunității legale de bunuri conform art.339 din Cod Civil și nu am încheiat convenție matrimonială până în prezent

Prezentul contract se încheie având la baza și Certificatul fiscal nr.2872/22.05.2025, eliberat de Primăria comunei Lumina, precum și Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.122925/22.05.2025, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din care rezultă că asupra terenului este intabulat dreptul de suprafață pe o perioadă de 31 ani, respectiv până la data de 17.07.2040, în favoarea lui Dumitrache Costel-Florin.

Se prelungește dreptul de suprafață asupra terenului menționat mai sus este constituită până la data de 17.07.2068, durata totală a contractului urmând să fie de 49 ani, fără posibilitate de prelungire.

În lipsa acestei Notificări, contractul de suprafață încetează la expirarea termenului de 49 ani de la data semnării prezentului act adițional.

Noul suprafațiar are obligația să se prezinte la sediul Primăriei Lumina pentru a face dovada efectuării plății contravalorii de folosință. Suprafațiarul va achita TVA la suma stabilită dacă legislația o va cere.

Valoarea sumei de plată pentru folosință terenului se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Noul cuantum al sumei datorate pentru folosință terenului se va percepe fără a fi necesară adăugarea contractului.

Plata sumei datorate prevăzută la art.3 din contractul de suprafață inițial, se va efectua în baza facturilor emise de către proprietarul terenului, în contul Comunei Lumina deschis sub nr.RO84TREZ23121300250XXXXX la Trezoreria Constanța, sau la casieria Primăriei Lumina.

Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art.3 din contractul de suprafață inițial, suprafațiarul va suporta obligații de plată accesorii de 0,1% pe zi de întârziere, începând din prima zi care urmează aceleia când suma devine exigibilă.

Pact comisoriu conform art.1553 Cod civil.

În cazul în care întârzierile la plată depășesc 60 de zile calendaristice, contractul se reziliază de plin drept și fără intervenția instanțelor de judecată.

Litigiile de orice fel aparute între părțile contractante în cursul derulării contractului se vor soluționa pe cale amiabilă, în caz contrar competența revine instanțelor de judecată.

Pe toată durata contractului, părțile se vor supune legislației în vigoare din România.

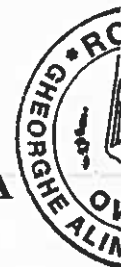
Noi părțile declarăm pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că avem cunoștință și am fost informați de către notarul public cu privire la prevederile regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal privind libera circulație a acestor date, sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză.

Redactat și listat azi, data autentificării la sediul Biroului Individual Notarial Gheorghe Alina, din orașul Ovidiu, jud. Constanța, într-un exemplar original și 4 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru cartea funciară și 2 exemplare au fost eliberate părților.

COMUNA LUMINA
prin VICEPRIMAR cu atribuții de PRIMAR
s.s. IONESCU ALEXANDRU

s.s. **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**

s.s. **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**





BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Gheorghe Alina

SEDIUL: OR.OVIDIU, JUD.CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR.96, PARTER

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Încheiere de autentificare nr.629

Ziua 26 luna mai anul 2025

În fața mea, **GHEORGHE ALINA**, notar public, s-au prezentat la sediul biroului:

1. IONESCU ALEXANDRU, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Cîmpului, nr.45, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.701872/19.01.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1731214131266, pentru **COMUNA LUMINA**;

2. **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.725434/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1910328134128, *nume propriu*;

3. **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr.725435/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 2930923134183, *nume propriu*;

care, după ce au citit prezentul act, 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, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

Taxa serviciu publicitate imobiliara în sumă de 60 lei achitat cu chit. nr.1272852/26.05.2025;

S-a perceput onorariul de 700 lei plus TVA în sumă de 133 lei, cu fact. și chit. nr. 23409/26.05.2025;

NOTAR PUBLIC, S.S.
Gheorghe Alina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Gheorghe Alina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



5

ACEASTA
PAGINĂ
RAMANE ALBA

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. 4320/ 17.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Murelor nr.41 (lot 176)



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

6.600 EUR/ 33.418 RON
(echiv.22 EUR/mp)

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



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

Data elaborarii: 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.Murelor 41, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitionarii constructiei.

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 evaluării SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Tipuri ale Valorii SEV 103 - Abordări în evaluare SEV 104 - Informații și date de intrare SEV 105 - Modele de evaluare SEV 106 - Documentare și raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

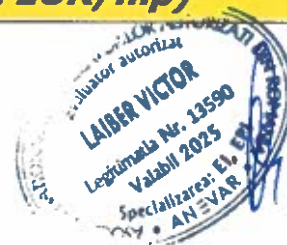
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	6.600 EUR/ 33.418 RON (echiv.22 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



INTRODUCTION

GENERAL STATEMENT OF THE FACTS

DETAILS OF THE CASE

The following is a summary of the facts of the case as presented by the parties to the dispute. It is based on the evidence submitted to the Commission and is intended to provide a clear and concise statement of the issues involved.

The land in question is situated in the County of [County Name], State of [State Name]. It is bounded on the north by [Description], on the south by [Description], on the east by [Description], and on the west by [Description].

The land is claimed by [Party Name], who asserts that it is his property.

[Party Name] claims that he has acquired the land by [Method of Acquisition].

He further claims that he has been in possession of the land for a period of [Time Period], which is sufficient to establish his title.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

The land is claimed by [Party Name], who asserts that it is his property.

[Party Name] claims that he has acquired the land by [Method of Acquisition].

He further claims that he has been in possession of the land for a period of [Time Period], which is sufficient to establish his title.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

It is the contention of [Party Name] that the land is not subject to any other claims.

He also claims that the land is not subject to any taxes or other charges.

REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE GENERAL LAND OFFICE

REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE GENERAL LAND OFFICE



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al conc

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Murelor 41
Zona de amplasament	mediaba
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 12,5x24m cu d=12,5m la strada asfaltata cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Mihai Sergiu in urma achizitiei constructiei
Acte de proprietate	Contract de vanzare cumparare aut.nr.677/5.06.2025 Poz cadastru si Carte Funciara : 102554
Data inspectiei	16.09.2025
Data de referinta a evaluarii	16.09.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0634
Valoarea estimata a terenului	6.600 EUR/ 33.418 RON (echiv.22 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: N/A

ANEXA C: N/A

ANEXA D: Contract de v-c, Act aditional la Contract de superficie

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



MEMORANDUM

TO :

FROM :

SUBJECT :

RE :

DATE :

BY :

FOR :

BY :

FOR :

RE :

DATE :

BY :

FOR :

RE :

DATE :

BY :

FOR :



Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Murelor 41
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 locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adică 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

Etapela parcurse pentru estimarea valorii au fost:



Subscription prices: Single copies, 10 cents; 12 copies, \$1.00; 24 copies, \$1.95; 36 copies, \$2.85; 48 copies, \$3.75; 60 copies, \$4.65; 72 copies, \$5.55; 84 copies, \$6.45; 96 copies, \$7.35; 108 copies, \$8.25; 120 copies, \$9.15; 132 copies, \$10.05; 144 copies, \$10.95; 156 copies, \$11.85; 168 copies, \$12.75; 180 copies, \$13.65; 192 copies, \$14.55; 204 copies, \$15.45; 216 copies, \$16.35; 228 copies, \$17.25; 240 copies, \$18.15; 252 copies, \$19.05; 264 copies, \$19.95; 276 copies, \$20.85; 288 copies, \$21.75; 300 copies, \$22.65; 312 copies, \$23.55; 324 copies, \$24.45; 336 copies, \$25.35; 348 copies, \$26.25; 360 copies, \$27.15; 372 copies, \$28.05; 384 copies, \$28.95; 396 copies, \$29.85; 408 copies, \$30.75; 420 copies, \$31.65; 432 copies, \$32.55; 444 copies, \$33.45; 456 copies, \$34.35; 468 copies, \$35.25; 480 copies, \$36.15; 492 copies, \$37.05; 504 copies, \$37.95; 516 copies, \$38.85; 528 copies, \$39.75; 540 copies, \$40.65; 552 copies, \$41.55; 564 copies, \$42.45; 576 copies, \$43.35; 588 copies, \$44.25; 600 copies, \$45.15; 612 copies, \$46.05; 624 copies, \$46.95; 636 copies, \$47.85; 648 copies, \$48.75; 660 copies, \$49.65; 672 copies, \$50.55; 684 copies, \$51.45; 696 copies, \$52.35; 708 copies, \$53.25; 720 copies, \$54.15; 732 copies, \$55.05; 744 copies, \$55.95; 756 copies, \$56.85; 768 copies, \$57.75; 780 copies, \$58.65; 792 copies, \$59.55; 804 copies, \$60.45; 816 copies, \$61.35; 828 copies, \$62.25; 840 copies, \$63.15; 852 copies, \$64.05; 864 copies, \$64.95; 876 copies, \$65.85; 888 copies, \$66.75; 900 copies, \$67.65; 912 copies, \$68.55; 924 copies, \$69.45; 936 copies, \$70.35; 948 copies, \$71.25; 960 copies, \$72.15; 972 copies, \$73.05; 984 copies, \$73.95; 996 copies, \$74.85; 1008 copies, \$75.75; 1020 copies, \$76.65; 1032 copies, \$77.55; 1044 copies, \$78.45; 1056 copies, \$79.35; 1068 copies, \$80.25; 1080 copies, \$81.15; 1092 copies, \$82.05; 1104 copies, \$82.95; 1116 copies, \$83.85; 1128 copies, \$84.75; 1140 copies, \$85.65; 1152 copies, \$86.55; 1164 copies, \$87.45; 1176 copies, \$88.35; 1188 copies, \$89.25; 1200 copies, \$90.15; 1212 copies, \$91.05; 1224 copies, \$91.95; 1236 copies, \$92.85; 1248 copies, \$93.75; 1260 copies, \$94.65; 1272 copies, \$95.55; 1284 copies, \$96.45; 1296 copies, \$97.35; 1308 copies, \$98.25; 1320 copies, \$99.15; 1332 copies, \$100.05; 1344 copies, \$100.95; 1356 copies, \$101.85; 1368 copies, \$102.75; 1380 copies, \$103.65; 1392 copies, \$104.55; 1404 copies, \$105.45; 1416 copies, \$106.35; 1428 copies, \$107.25; 1440 copies, \$108.15; 1452 copies, \$109.05; 1464 copies, \$109.95; 1476 copies, \$110.85; 1488 copies, \$111.75; 1500 copies, \$112.65; 1512 copies, \$113.55; 1524 copies, \$114.45; 1536 copies, \$115.35; 1548 copies, \$116.25; 1560 copies, \$117.15; 1572 copies, \$118.05; 1584 copies, \$118.95; 1596 copies, \$119.85; 1608 copies, \$120.75; 1620 copies, \$121.65; 1632 copies, \$122.55; 1644 copies, \$123.45; 1656 copies, \$124.35; 1668 copies, \$125.25; 1680 copies, \$126.15; 1692 copies, \$127.05; 1704 copies, \$127.95; 1716 copies, \$128.85; 1728 copies, \$129.75; 1740 copies, \$130.65; 1752 copies, \$131.55; 1764 copies, \$132.45; 1776 copies, \$133.35; 1788 copies, \$134.25; 1800 copies, \$135.15; 1812 copies, \$136.05; 1824 copies, \$136.95; 1836 copies, \$137.85; 1848 copies, \$138.75; 1860 copies, \$139.65; 1872 copies, \$140.55; 1884 copies, \$141.45; 1896 copies, \$142.35; 1908 copies, \$143.25; 1920 copies, \$144.15; 1932 copies, \$145.05; 1944 copies, \$145.95; 1956 copies, \$146.85; 1968 copies, \$147.75; 1980 copies, \$148.65; 1992 copies, \$149.55; 2004 copies, \$150.45; 2016 copies, \$151.35; 2028 copies, \$152.25; 2040 copies, \$153.15; 2052 copies, \$154.05; 2064 copies, \$154.95; 2076 copies, \$155.85; 2088 copies, \$156.75; 2100 copies, \$157.65; 2112 copies, \$158.55; 2124 copies, \$159.45; 2136 copies, \$160.35; 2148 copies, \$161.25; 2160 copies, \$162.15; 2172 copies, \$163.05; 2184 copies, \$163.95; 2196 copies, \$164.85; 2208 copies, \$165.75; 2220 copies, \$166.65; 2232 copies, \$167.55; 2244 copies, \$168.45; 2256 copies, \$169.35; 2268 copies, \$170.25; 2280 copies, \$171.15; 2292 copies, \$172.05; 2304 copies, \$172.95; 2316 copies, \$173.85; 2328 copies, \$174.75; 2340 copies, \$175.65; 2352 copies, \$176.55; 2364 copies, \$177.45; 2376 copies, \$178.35; 2388 copies, \$179.25; 2400 copies, \$180.15; 2412 copies, \$181.05; 2424 copies, \$181.95; 2436 copies, \$182.85; 2448 copies, \$183.75; 2460 copies, \$184.65; 2472 copies, \$185.55; 2484 copies, \$186.45; 2496 copies, \$187.35; 2508 copies, \$188.25; 2520 copies, \$189.15; 2532 copies, \$190.05; 2544 copies, \$190.95; 2556 copies, \$191.85; 2568 copies, \$192.75; 2580 copies, \$193.65; 2592 copies, \$194.55; 2604 copies, \$195.45; 2616 copies, \$196.35; 2628 copies, \$197.25; 2640 copies, \$198.15; 2652 copies, \$199.05; 2664 copies, \$199.95; 2676 copies, \$200.85; 2688 copies, \$201.75; 2700 copies, \$202.65; 2712 copies, \$203.55; 2724 copies, \$204.45; 2736 copies, \$205.35; 2748 copies, \$206.25; 2760 copies, \$207.15; 2772 copies, \$208.05; 2784 copies, \$208.95; 2796 copies, \$209.85; 2808 copies, \$210.75; 2820 copies, \$211.65; 2832 copies, \$212.55; 2844 copies, \$213.45; 2856 copies, \$214.35; 2868 copies, \$215.25; 2880 copies, \$216.15; 2892 copies, \$217.05; 2904 copies, \$217.95; 2916 copies, \$218.85; 2928 copies, \$219.75; 2940 copies, \$220.65; 2952 copies, \$221.55; 2964 copies, \$222.45; 2976 copies, \$223.35; 2988 copies, \$224.25; 3000 copies, \$225.15; 3012 copies, \$226.05; 3024 copies, \$226.95; 3036 copies, \$227.85; 3048 copies, \$228.75; 3060 copies, \$229.65; 3072 copies, \$230.55; 3084 copies, \$231.45; 3096 copies, \$232.35; 3108 copies, \$233.25; 3120 copies, \$234.15; 3132 copies, \$235.05; 3144 copies, \$235.95; 3156 copies, \$236.85; 3168 copies, \$237.75; 3180 copies, \$238.65; 3192 copies, \$239.55; 3204 copies, \$240.45; 3216 copies, \$241.35; 3228 copies, \$242.25; 3240 copies, \$243.15; 3252 copies, \$244.05; 3264 copies, \$244.95; 3276 copies, \$245.85; 3288 copies, \$246.75; 3300 copies, \$247.65; 3312 copies, \$248.55; 3324 copies, \$249.45; 3336 copies, \$250.35; 3348 copies, \$251.25; 3360 copies, \$252.15; 3372 copies, \$253.05; 3384 copies, \$253.95; 3396 copies, \$254.85; 3408 copies, \$255.75; 3420 copies, \$256.65; 3432 copies, \$257.55; 3444 copies, \$258.45; 3456 copies, \$259.35; 3468 copies, \$260.25; 3480 copies, \$261.15; 3492 copies, \$262.05; 3504 copies, \$262.95; 3516 copies, \$263.85; 3528 copies, \$264.75; 3540 copies, \$265.65; 3552 copies, \$266.55; 3564 copies, \$267.45; 3576 copies, \$268.35; 3588 copies, \$269.25; 3600 copies, \$270.15; 3612 copies, \$271.05; 3624 copies, \$271.95; 3636 copies, \$272.85; 3648 copies, \$273.75; 3660 copies, \$274.65; 3672 copies, \$275.55; 3684 copies, \$276.45; 3696 copies, \$277.35; 3708 copies, \$278.25; 3720 copies, \$279.15; 3732 copies, \$280.05; 3744 copies, \$280.95; 3756 copies, \$281.85; 3768 copies, \$282.75; 3780 copies, \$283.65; 3792 copies, \$284.55; 3804 copies, \$285.45; 3816 copies, \$286.35; 3828 copies, \$287.25; 3840 copies, \$288.15; 3852 copies, \$289.05; 3864 copies, \$289.95; 3876 copies, \$290.85; 3888 copies, \$291.75; 3900 copies, \$292.65; 3912 copies, \$293.55; 3924 copies, \$294.45; 3936 copies, \$295.35; 3948 copies, \$296.25; 3960 copies, \$297.15; 3972 copies, \$298.05; 3984 copies, \$298.95; 3996 copies, \$299.85; 4008 copies, \$300.75; 4020 copies, \$301.65; 4032 copies, \$302.55; 4044 copies, \$303.45; 4056 copies, \$304.35; 4068 copies, \$305.25; 4080 copies, \$306.15; 4092 copies, \$307.05; 4104 copies, \$307.95; 4116 copies, \$308.85; 4128 copies, \$309.75; 4140 copies, \$310.65; 4152 copies, \$311.55; 4164 copies, \$312.45; 4176 copies, \$313.35; 4188 copies, \$314.25; 4200 copies, \$315.15; 4212 copies, \$316.05; 4224 copies, \$316.95; 4236 copies, \$317.85; 4248 copies, \$318.75; 4260 copies, \$319.65; 4272 copies, \$320.55; 4284 copies, \$321.45; 4296 copies, \$322.35; 4308 copies, \$323.25; 4320 copies, \$324.15; 4332 copies, \$325.05; 4344 copies, \$325.95; 4356 copies, \$326.85; 4368 copies, \$327.75; 4380 copies, \$328.65; 4392 copies, \$329.55; 4404 copies, \$330.45; 4416 copies, \$331.35; 4428 copies, \$332.25; 4440 copies, \$333.15; 4452 copies, \$334.05; 4464 copies, \$334.95; 4476 copies, \$335.85; 4488 copies, \$336.75; 4500 copies, \$337.65; 4512 copies, \$338.55; 4524 copies, \$339.45; 4536 copies, \$340.35; 4548 copies, \$341.25; 4560 copies, \$342.15; 4572 copies, \$343.05; 4584 copies, \$343.95; 4596 copies, \$344.85; 4608 copies, \$345.75; 4620 copies, \$346.65; 4632 copies, \$347.55; 4644 copies, \$348.45; 4656 copies, \$349.35; 4668 copies, \$350.25; 4680 copies, \$351.15; 4692 copies, \$352.05; 4704 copies, \$352.95; 4716 copies, \$353.85; 4728 copies, \$354.75; 4740 copies, \$355.65; 4752 copies, \$356.55; 4764 copies, \$357.45; 4776 copies, \$358.35; 4788 copies, \$359.25; 4800 copies, \$360.15; 4812 copies, \$361.05; 4824 copies, \$361.95; 4836 copies, \$362.85; 4848 copies, \$363.75; 4860 copies, \$364.65; 4872 copies, \$365.55; 4884 copies, \$366.45; 4896 copies, \$367.35; 4908 copies, \$368.25; 4920 copies, \$369.15; 4932 copies, \$370.05; 4944 copies, \$370.95; 4956 copies, \$371.85; 4968 copies, \$372.75; 4980 copies, \$373.65; 4992 copies, \$374.55; 5004 copies, \$375.45; 5016 copies, \$376.35; 5028 copies, \$377.25; 5040 copies, \$378.15; 5052 copies, \$379.05; 5064 copies, \$379.95; 5076 copies, \$380.85; 5088 copies, \$381.75; 5100 copies, \$382.65; 5112 copies, \$383.55; 5124 copies, \$384.45; 5136 copies, \$385.35; 5148 copies, \$386.25; 5160 copies, \$387.15; 5172 copies, \$388.05; 5184 copies, \$388.95; 5196 copies, \$389.85; 5208 copies, \$390.75; 5220 copies, \$391.65; 5232 copies, \$392.55; 5244 copies, \$393.45; 5256 copies, \$394.35; 5268 copies, \$395.25; 5280 copies, \$396.15; 5292 copies, \$397.05; 5304 copies, \$397.95; 5316 copies, \$398.85; 5328 copies, \$399.75; 5340 copies, \$400.65; 5352 copies, \$401.55; 5364 copies, \$402.45; 5376 copies, \$403.35; 5388 copies, \$404.25; 5400 copies, \$405.15; 5412 copies, \$406.05; 5424 copies, \$406.95; 5436 copies, \$407.85; 5448 copies, \$408.75; 5460 copies, \$409.65; 5472 copies, \$410.55; 5484 copies, \$411.45; 5496 copies, \$412.35; 5508 copies, \$413.25; 5520 copies, \$414.15; 5532 copies, \$415.05; 5544 copies, \$415.95; 5556 copies, \$416.85; 5568 copies, \$417.75; 5580 copies, \$418.65; 5592 copies, \$419.55; 5604 copies, \$420.45; 5616 copies, \$421.35; 5628 copies, \$422.25; 5640 copies, \$423.15; 5652 copies, \$424.05; 5664 copies, \$424.95; 5676 copies, \$425.85; 5688 copies, \$426.75; 5700 copies, \$427.65; 5712 copies, \$428.55; 5724 copies, \$429.45; 5736 copies, \$430.35; 5748 copies, \$431.25; 5760 copies, \$432.15; 5772 copies, \$433.05; 5784 copies, \$433.95; 5796 copies, \$434.85; 5808 copies, \$435.75; 5820 copies, \$436.65; 5832 copies, \$437.55; 5844 copies, \$438.45; 5856 copies, \$439.35; 5868 copies, \$440.25; 5880 copies, \$441.15; 5892 copies, \$442.05; 5904 copies, \$442.95; 5916 copies, \$443.85; 5928 copies, \$444.75; 5940 copies, \$445.65; 5952 copies, \$446.55; 5964 copies, \$447.45; 5976 copies, \$448.35; 5988 copies, \$449.25; 6000 copies, \$450.15; 6012 copies, \$451.05; 6024 copies, \$451.95; 6036 copies, \$452.85; 6048 copies, \$453.75; 6060 copies, \$454.65; 6072 copies, \$455.55; 6084 copies, \$456.45; 6096 copies, \$457.35; 6108 copies, \$458.25; 6120 copies, \$459.15; 6132 copies, \$460.05; 6144 copies, \$460.95; 6156 copies, \$461.85; 6168 copies, \$462.75; 6180 copies, \$463.65; 6192 copies, \$464.55; 6204 copies, \$465.45; 6216 copies, \$466.35; 6228 copies, \$467.25; 6240 copies, \$468.15; 6252 copies, \$469.05; 6264 copies, \$469.95; 6276 copies, \$470.85; 6288 copies, \$471.75; 6300 copies, \$472.65; 6312 copies, \$473.55; 6324 copies, \$474.45; 6336 copies, \$475.35; 6348 copies, \$476.25; 6360 copies, \$477.15; 6372 copies, \$478.05; 6384 copies, \$478.95; 6396 copies, \$479.85; 6408 copies, \$480.75; 6420 copies, \$481.65; 6432 copies, \$482.55; 6444 copies, \$483.45; 6456 copies, \$484.35; 6468 copies, \$485.25; 6480 copies, \$486.15; 6492 copies, \$487.05; 6504 copies, \$487.95; 6516 copies, \$488.85; 6528 copies, \$489.75; 6540 copies, \$490.65; 6552 copies, \$491.55; 6564 copies, \$492.45; 6576 copies, \$493.35; 6588 copies, \$494.25; 6600 copies, \$495.15; 6612 copies, \$496.05; 6624 copies, \$496.95; 6636 copies, \$497.85; 6648 copies, \$498.75; 6660 copies, \$499.65; 6672 copies, \$500.55; 6684 copies, \$501.45; 6696 copies, \$502.35; 6708 copies, \$503.25; 6720 copies, \$504.15; 6732 copies, \$505.05; 6744 copies, \$505.95; 6756 copies, \$506.85; 6768 copies, \$507.75; 6780 copies, \$508.65; 6792 copies, \$509.55; 6804 copies, \$510.45; 6816 copies, \$511.35; 6828 copies, \$512.25; 6840 copies, \$513.15; 6852 copies, \$514.05; 6864 copies, \$514.95; 6876 copies, \$515.85; 6888 copies, \$516.75; 6900 copies, \$517.65; 6912 copies, \$518.55; 6924 copies, \$519.45; 6936 copies, \$520.35; 6948 copies, \$521.25; 6960 copies, \$522.15; 6972 copies, \$523.05; 6984 copies, \$523.95; 6996 copies, \$524.85; 7008 copies, \$525.75; 7020 copies, \$526.65; 7032 copies, \$527.55; 7044 copies, \$528.45; 7056 copies, \$529.35; 7068 copies, \$530.25; 7080 copies, \$531.15; 7092 copies, \$532.05; 7104 copies, \$532.95; 7116 copies, \$533.85; 7128 copies, \$534.75; 7140 copies, \$535.65; 7152 copies, \$536.55; 7164 copies, \$537.45; 7176 copies, \$538.35; 7188 copies, \$539.25; 7200 copies, \$540.15; 7212 copies, \$541.05; 7224 copies, \$541.95; 7236 copies, \$542.85; 7248 copies, \$543.75; 7260 copies, \$544.65; 7272 copies, \$545.55; 7284 copies, \$546.45; 7296 copies, \$547.35; 7308 copies, \$548.25; 7320 copies, \$549.15; 7332 copies, \$550.05; 7344 copies, \$550.95; 7356 copies, \$551.85; 7368 copies, \$552.75; 7380 copies, \$553.65; 7392 copies, \$554.55; 7404 copies, \$555.45; 7416 copies, \$556.35; 7428 copies, \$557.25; 7440 copies, \$558.15; 7452 copies, \$559.05; 7464 copies, \$559.95; 7476 copies, \$560.85; 7488 copies, \$561.75; 7500 copies, \$562.65; 7512 copies, \$563.55; 7524 copies, \$564.45; 7536 copies, \$565.35; 7548 copies, \$566.25; 7560 copies, \$567.15; 7572 copies, \$568.05; 7584 copies, \$568.95; 7596 copies, \$569.85; 7608 copies, \$570.75; 7620 copies, \$571.65; 7632 copies, \$572.55; 7644 copies, \$573.45; 7656 copies, \$574.35; 7668 copies, \$575.25; 7680 copies, \$576.15; 7692 copies, \$577.05; 7704 copies, \$577.95; 7716 copies, \$578.85; 7728 copies, \$579.75; 7740 copies, \$580.65; 7752 copies, \$581.55; 7764 copies, \$582.45; 7776 copies, \$583.35; 7788 copies, \$584.25; 7800 copies, \$585.15; 7812 copies, \$586.05; 7824 copies, \$586.95; 7836 copies, \$587.85; 7848 copies, \$588.75; 7860 copies, \$589.65; 7872 copies, \$590.55; 7884 copies, \$591.45; 7896 copies, \$592.35; 7908 copies, \$593.25; 7920 copies, \$594.15; 7932 copies, \$595.05; 7944 copies, \$595.95; 7956 copies, \$596.85; 7968 copies, \$597.75; 7980 copies, \$598.65; 7992 copies, \$599.55; 8004 copies, \$600.45; 8016 copies, \$601.35; 8028 copies, \$602.25; 8040 copies, \$603.15; 8052 copies, \$604.05; 8064 copies, \$604.95; 8076 copies, \$605.85; 8088 copies, \$606.75; 8100 copies, \$607.65; 8112 copies, \$608.55; 8124 copies, \$609.45; 8136 copies, \$610.35; 8148 copies, \$611.25; 8160 copies, \$612.15; 8172 copies, \$613.05; 8184 copies, \$613.95; 8196 copies, \$614.85; 8208 copies, \$615.75; 8220 copies, \$616.65; 8232 copies, \$617.55; 8244 copies, \$618.45; 8256 copies, \$619.35; 8268 copies, \$620.25; 8280 copies, \$621.15; 8292 copies, \$622.05; 8304 copies, \$622.95; 8316 copies, \$623.85; 8328 copies, \$624.75; 8340 copies, \$625.65; 8352 copies, \$626.55; 8364 copies, \$627.45; 8376 copies, \$628.35; 8388 copies, \$629.25; 8400 copies, \$630.15; 8412 copies, \$631.05; 8424 copies, \$631.95; 8436 copies, \$632.85; 8448 copies, \$633.75; 8460 copies, \$634.65; 8472 copies, \$635.55; 8484 copies, \$636.45; 8496 copies, \$637.35; 8508 copies, \$638.25; 8520 copies, \$639.15; 8532 copies, \$640.05; 8544 copies, \$640.95; 8556 copies, \$641.85; 8568 copies, \$642.75; 8580 copies, \$643.65; 8592 copies, \$644.55; 8604 copies, \$645.45; 8616 copies, \$646.35; 8628 copies, \$647.25; 8640 copies, \$648.15; 8652 copies, \$649.05; 8664 copies, \$649.95; 8676 copies, \$650.85; 8688 copies, \$651.75; 8700 copies, \$652.65; 8712 copies, \$653.55; 8724 copies, \$654.45; 8736 copies, \$655.35; 8748 copies, \$656.25; 8760 copies, \$657.15; 8772 copies, \$658.05; 8784 copies, \$658.95; 8796 copies, \$659.85; 8808 copies, \$660.75; 8820 copies, \$661.65; 8832 copies, \$662.55; 8844 copies, \$663.45; 8856 copies, \$664.35; 8868 copies, \$665.25; 8880 copies, \$666.15; 8892 copies, \$667.05; 8904 copies, \$667.95; 8916 copies, \$668.85; 8928 copies, \$669.75; 8940 copies, \$670.65; 8952 copies, \$671.55; 8964 copies, \$672.45; 8976 copies, \$673.35; 8988 copies, \$674.25; 9000 copies, \$675.15; 9012 copies, \$676.05; 9024 copies, \$676.95; 9036 copies, \$677.85; 9048 copies, \$678.75; 9060 copies, \$679.65; 9072 copies, \$680.55; 9084 copies, \$681.45; 9096 copies, \$682.35; 9108 copies, \$683.25; 9120 copies, \$684.15; 9132 copies, \$685.05; 9144 copies, \$685.95; 9156 copies, \$686.85; 9168 copies, \$687.75; 9180 copies, \$688.65; 9192 copies, \$689.55; 9204 copies, \$690.45; 9216 copies, \$691.35; 9228 copies, \$692.25; 9240 copies, \$693.15; 9252 copies, \$694.05; 9264 copies, \$694.95; 9276 copies, \$695.85; 9288 copies, \$696.75; 9300 copies, \$697.65; 9312 copies, \$698.55; 9324 copies, \$699.45; 9336 copies, \$700.35; 9348 copies, \$701.25; 9360 copies, \$702.15; 9372 copies, \$703.05; 9384 copies, \$703.95; 9396 copies, \$704.85; 9408 copies, \$705.75; 9420 copies, \$706.65; 9432 copies, \$707.55; 9444 copies, \$708.45; 9456 copies, \$709.35; 9468 copies, \$710.25; 9480 copies, \$711.15; 9492 copies, \$712.05; 9504 copies, \$712.95; 9516 copies, \$713.85; 9528 copies, \$714.75; 9540 copies, \$715.65; 9552 copies, \$716.55; 9564 copies, \$717.45; 9576 copies, \$718.35; 9588 copies, \$719.25; 9600 copies, \$720.15; 9612 copies, \$721.05; 9624 copies, \$721.95; 9636 copies, \$722.85; 9648 copies, \$723.75; 9660 copies, \$724.65; 9672 copies, \$725.55; 9684 copies, \$726.45; 9696 copies, \$727.35; 9708 copies, \$728.25; 9720 copies, \$729.15; 9732 copies, \$730.05; 9744 copies, \$730.95; 9756 copies, \$731.85; 9768 copies, \$732.75; 9780 copies, \$733.65; 9792 copies, \$734.55; 9804 copies, \$735.45; 9816 copies, \$736.35; 9828 copies, \$737.25; 9840 copies, \$738.15; 9852 copies, \$739.05; 9864 copies, \$739.95; 9876 copies, \$740.85; 9888 copies, \$741.75; 9900 copies, \$742.65; 9912 copies, \$743.55; 9924 copies, \$744.45; 9936 copies, \$745.35; 9948 copies, \$746.25; 9960 copies, \$747.15; 9972 copies, \$748.05; 9984 copies, \$748

Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

Natura si sursa informatiilor

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

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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



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

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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



For the purpose of the present report, the Commission has been directed to examine the land in the State of New York, and to report thereon to the Legislature. The Commission has accordingly examined the land in the State of New York, and has found that the land is in a state of great improvement, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.

The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate. The Commission has also found that the land is being improved at a rapid rate, and that the land is being improved at a rapid rate.



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Neagră, la 1/2 km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Poarta Albă-Midia.



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-5000
FAX: 773-936-5001
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-5000
FAX: 773-936-5001
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-5000
FAX: 773-936-5001
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
1215 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-5000
FAX: 773-936-5001
WWW.CHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

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

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

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

Satul Oituz este traversat de Valea 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 pajistea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația 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 undulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat și cernoziomul levigat.

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

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

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

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

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

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

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

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

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

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

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

Descrierea situației juridice



The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.

The Commission on the State of the State has the honor to acknowledge the receipt of the report of the

Commission on the State of the State, which has been submitted to the Commission on the State of the State.



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Mihai Sergiu in urma achizitiei constructiei.

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

- Contract de vanzare cumparare
- Act aditional 2 la Contract de superficie
- Poz.cadastru si CF: 102554

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 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



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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	6.600 EUR/ 33.418 RON (echiv.22 EUR/mp)
---	----------	--

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

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

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

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

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

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

$c =$	Venit Net Operational (anual)
-------	--------------------------------------



The Commission on the Status of Women was established in 1946 by the Economic and Social Council of the United Nations.

- 1. The Commission has held four sessions, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.
- 2. The Commission has held a series of meetings of experts, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.
- 3. The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Elimination of Discrimination against Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.
- 4. The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.
- 5. The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.

The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.

The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.

Report of the Commission on the Status of Women

(Fourth Session, 1952)

Report of the Commission on the Status of Women

(Fourth Session, 1952)

Report of the Commission on the Status of Women

The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.

The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.

The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.

The Commission has held a series of meetings of the Committee on the Status of Women, the first in 1946, the second in 1948, the third in 1950, and the fourth in 1952.



Pret de vanzare

Desigur ca metoda este aplicabila:

* atunci cand pentru aceeaasi 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 concesionare/ 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 150 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	4.800 EUR/24.304 RON (echiv. 16 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

În ceea ce privește **adecvarea** abordărilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietății, cu viabilitatea acesteia pe piață. Fiind vorba de un teren construit **abordarea prin piață este recomandată de standarde ca fiind cea mai adecvată**. Dintre metodele alternative de evaluare a terenurilor - extractia, alocarea și tehnicile de capitalizare ale veniturilor - abordarea prin venit nu s-a parut cea mai adecvată în acest caz, având în vedere că motivul acordării terenului în folosință a fost edificarea unei construcții locuințe pe el.

În ceea ce privește **precizia** informațiilor utilizate, se observă că:

- ✓ Numărul de Comparabile a fost suficient de mare
- ✓ Numărul ajustărilor și valoarea lor a fost acceptabilă

Asadar, în ceea ce privește precizia informațiilor abordarea prin piață poate fi considerată suficient de precisă, cu mențiunea că se lucrează în ipoteza abaterii de la standardele referitoare la Valoarea de piață, fiind obligați să optăm pentru o Valoare echitabilă, cf. definiții ei în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

În ceea ce privește **cantitatea informațiilor** se consideră suficiente comparabile pe piața imobiliară.

Din numărul suficient de oferte disponibile, dar și de informații despre tranzacții similare cu credite bancare (pe care le cunosc, în calitate de evaluator bancar), s-au selectat acele comparabile pentru teren, care au putut fi cel mai bine verificate și care au corespuns cel mai bine din punctul de vedere al celorlalte criterii de analiză: adecvarea și precizia.

Mai puțin numeroase au fost datele utilizate în cazul abordării prin venit.

Asadar, și în ceea ce privește cantitatea informațiilor abordarea prin piață poate fi considerată a fi corectă, în ipoteza expusă la aliniatul anterior.

Concluzia asupra valorii

Având în vedere analiza rezultatelor evaluării prezentate la sfârșitul raportului, Evaluatorul optează în final pentru valoarea de piață obținută prin abordarea prin piață, cu ajustările necesare în acest caz specific, respectiv Valoarea echitabilă

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	6.600 EUR/ 33.418 RON (echiv.22 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piață/ echitabilă nu este afectată de TVA.



The 1994-1995 season was a very successful one for the project. We were able to collect a large number of samples from the study area, and the results of the analysis are very promising. The data suggest that the population of the study area is increasing, and that the environment is becoming more stable. This is a very positive result, and it shows that our efforts are paying off.

- The number of samples collected was 1000.
- The number of samples analyzed was 500.

The results of the analysis are very promising. The data suggest that the population of the study area is increasing, and that the environment is becoming more stable. This is a very positive result, and it shows that our efforts are paying off.

The results of the analysis are very promising. The data suggest that the population of the study area is increasing, and that the environment is becoming more stable. This is a very positive result, and it shows that our efforts are paying off.

Conclusions

The results of the analysis are very promising. The data suggest that the population of the study area is increasing, and that the environment is becoming more stable. This is a very positive result, and it shows that our efforts are paying off.

1994-1995 season

1994-1995 season

1994-1995 season



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 16/09/2025

Curs:

5.0634 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Preț 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	concesune	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 dupa 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
Conditii 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
Localizare	Murelor/ median	Morii/ Iasomieii	fosta UM	Stefan del Mare/ periferic
Comparabilitate		superioara	similara	inferioara
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	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
T	20.88	inferioara
Subiect	22	
C	24.00	superioara
N	30.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
300	6,600	33,418

ANEA - Autoritatea Națională de Evaluare a Pieței

 Evaluador autorizat

 LAIBER VICTOR

 Legitimă Nr. 13590

 Valabil 2025

 D: MURIL MXTA vanzare Mureș

DATE: 10/10/2022

0001000000

ITEM	QTY	UNIT	PRICE	TOTAL
1	1	EA	10.00	10.00
2	1	EA	10.00	10.00
3	1	EA	10.00	10.00
4	1	EA	10.00	10.00
5	1	EA	10.00	10.00
6	1	EA	10.00	10.00
7	1	EA	10.00	10.00
8	1	EA	10.00	10.00
9	1	EA	10.00	10.00
10	1	EA	10.00	10.00
11	1	EA	10.00	10.00
12	1	EA	10.00	10.00
13	1	EA	10.00	10.00
14	1	EA	10.00	10.00
15	1	EA	10.00	10.00
16	1	EA	10.00	10.00
17	1	EA	10.00	10.00
18	1	EA	10.00	10.00
19	1	EA	10.00	10.00
20	1	EA	10.00	10.00
21	1	EA	10.00	10.00
22	1	EA	10.00	10.00
23	1	EA	10.00	10.00
24	1	EA	10.00	10.00
25	1	EA	10.00	10.00
26	1	EA	10.00	10.00
27	1	EA	10.00	10.00
28	1	EA	10.00	10.00
29	1	EA	10.00	10.00
30	1	EA	10.00	10.00
31	1	EA	10.00	10.00
32	1	EA	10.00	10.00
33	1	EA	10.00	10.00
34	1	EA	10.00	10.00
35	1	EA	10.00	10.00
36	1	EA	10.00	10.00
37	1	EA	10.00	10.00
38	1	EA	10.00	10.00
39	1	EA	10.00	10.00
40	1	EA	10.00	10.00
41	1	EA	10.00	10.00
42	1	EA	10.00	10.00
43	1	EA	10.00	10.00
44	1	EA	10.00	10.00
45	1	EA	10.00	10.00
46	1	EA	10.00	10.00
47	1	EA	10.00	10.00
48	1	EA	10.00	10.00
49	1	EA	10.00	10.00
50	1	EA	10.00	10.00
51	1	EA	10.00	10.00
52	1	EA	10.00	10.00
53	1	EA	10.00	10.00
54	1	EA	10.00	10.00
55	1	EA	10.00	10.00
56	1	EA	10.00	10.00
57	1	EA	10.00	10.00
58	1	EA	10.00	10.00
59	1	EA	10.00	10.00
60	1	EA	10.00	10.00
61	1	EA	10.00	10.00
62	1	EA	10.00	10.00
63	1	EA	10.00	10.00
64	1	EA	10.00	10.00
65	1	EA	10.00	10.00
66	1	EA	10.00	10.00
67	1	EA	10.00	10.00
68	1	EA	10.00	10.00
69	1	EA	10.00	10.00
70	1	EA	10.00	10.00
71	1	EA	10.00	10.00
72	1	EA	10.00	10.00
73	1	EA	10.00	10.00
74	1	EA	10.00	10.00
75	1	EA	10.00	10.00
76	1	EA	10.00	10.00
77	1	EA	10.00	10.00
78	1	EA	10.00	10.00
79	1	EA	10.00	10.00
80	1	EA	10.00	10.00
81	1	EA	10.00	10.00
82	1	EA	10.00	10.00
83	1	EA	10.00	10.00
84	1	EA	10.00	10.00
85	1	EA	10.00	10.00
86	1	EA	10.00	10.00
87	1	EA	10.00	10.00
88	1	EA	10.00	10.00
89	1	EA	10.00	10.00
90	1	EA	10.00	10.00
91	1	EA	10.00	10.00
92	1	EA	10.00	10.00
93	1	EA	10.00	10.00
94	1	EA	10.00	10.00
95	1	EA	10.00	10.00
96	1	EA	10.00	10.00
97	1	EA	10.00	10.00
98	1	EA	10.00	10.00
99	1	EA	10.00	10.00
100	1	EA	10.00	10.00

ANDORRA PRINCEBISH COMPANY

10/10/2022

0001000000



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE				
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 Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 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 similara			
	T este in zona periferica mai ieftina; este inferioara			
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>			



ANEXA 2

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (150 RON/luna)	EUR/mp luna	0.080
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.960
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.960
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.960
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.960
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		16.00
Data:		16.09.2025
* curs RON/EUR		5.0634
	Murelor 41	
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	4,800
	LEI	24,304



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 silitei, 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. Noul 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 Constanta, dar și din Bacău, Tulcea, Galați, Brașov, Argeș. O mare parte dintre ele s-au referit la hoteluri și restaurante (Majestic, Parc, Jupiter Junona, Sulina, Doma, Modern din Mamaia, Soletta și Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambrinus 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 Constanta, 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 Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (Cuget Liber, Poligraf).

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

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



UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘTEFAN ELENA LAURA
Sediul: municipiul Constanța, Str. Alexandru cel Bun nr. 2, jud. Constanța
Licența de funcționare nr. 118/2024
Operator de date cu caracter personal nr. 1185
Tel - 0241 - 666 667; Fax - 0341 780 124
Email: notar.elenastefan@gmail.com



CONTRACT DE VÂNZARE

1. DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, cetățean român, căsătorit cu Dumitrache Elena-Georgiana, domiciliat în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 1910328134128, posesor al CI seria KZ nr. 725434/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 28.03.2031, în calitate de vânzător, pe de o parte, denumit generic în cuprinsul prezentului act **VÂNZĂTORUL**.

2. DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA, cetățean român, căsătorită cu Dumitrache Costel-Florin, domiciliată în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 2930923134183, posesoare a CI seria KZ nr. 725435/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 23.09.2031, în calitate de declarant, pe de o parte, denumită generic în cuprinsul prezentului act **DECLARANTUL**.

și

3. MIHAI SERGIU, cetățean român, domiciliat în oraș Năvodari, Alea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal 1890623204514, posesor al CI seria KZ nr. 659716/02.07.2020, emisă de SPCLEP Năvodari, valabilă până la data de 23.06.2030, și

4. MIHAI SEVDA, cetățean român, domiciliată în oraș Năvodari, Alea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal 2910721134213, posesoare a CI seria KZ nr. 810003/30.06.2022, emisă de SPCLEP Năvodari, valabilă până la data de 03.08.2031, soț și soție, în calitate de cumpărători, pe de altă parte, denumiți generic în cuprinsul prezentului act **CUMPĂRĂTORUL**.

*În conformitate cu prevederile art. 1650 și următoarele Cod Civil
am hotărât încheierea prezentului contract de vânzare, după cum urmează:*

Noi, părțile contractante, declarăm și ne garantăm reciproc că avem capacitate deplină de a încheia în mod valabil prezentul contract, că nu există niciun impediment





1. The purpose of this document is to provide information regarding the activities of the Central Intelligence Agency (CIA) in the field of intelligence gathering and analysis. This document is intended for the use of personnel within the CIA and is not to be distributed outside the Agency without prior approval.

CLASSIFICATION

2. This document is classified "Secret" and is to be handled accordingly. It contains information that is of a confidential nature and is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

3. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

4. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

5. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

6. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

7. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

8. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

9. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

10. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

11. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.

12. The information contained in this document is to be used for the purpose of intelligence gathering and analysis only. It is not to be used for any other purpose, and it is not to be disclosed to the public or to unauthorized personnel.





de natura legală, contractuală, sau de orice alt fel în măsură să afecteze sau să prejudicieze capacitatea noastră de a executa în mod valabil și pe deplin toate și fiecare din obligațiile asumate, că procedăm la încheierea prezentului contract prin negocierea clauzelor acestuia, punându-ne de acord asupra elementelor esențiale ale contractului. -----

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatul, **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, căsătorit, vând liber de orice sarcini și fără a fi constrâns de vreo persoană sau situație de fapt, soților **MIHAI SERGIU** și **MIHAI SEVDA**, dreptul meu de proprietate asupra **CONSTRUCȚIEI C1 – locuință, situată în comuna Lumina, Str. Murelor nr. 41, lot 176, județul Constanța**, înscrisă cu număr cadastral 102554-C1, intabulată în Cartea Funciară a localității Lumina nr. 102554-C1, având regim de înălțime parter, cu o suprafață construită la sol de 69,00 mp conform măsurătorilor cadastrale (66,00 mp conform actelor de proprietate), compusă din 2 (două) camere și dependințe (bucătărie, baie, hol), cu o suprafață utilă de 58,65 mp, **împreună cu dreptul de suprafață, constituit pe o perioadă de 49 de ani**, pe care-l dețin asupra terenului aferent acestei construcții, situat la aceeași adresă, reprezentând **terenul intravilan în suprafață de 300,00 mp, având categoria de folosință "curți construcții", proprietatea comunei Lumina**, identificat cu număr cadastral 102554 (număr cadastral vechi 11952), înscris în Cartea Funciară a localității Lumina nr. 102554 (CF vechi 13149). Întregul imobil teren și construcție are următoarele laturi și vecinătăți: -----

-la nord: lot 177, pe o latură de 24,00 ml;-----

-la est : lot 12, pe o latură de 12,50 ml;-----

-la sud- lot 175, pe o latură de 24,00 ml;-----

-la vest : Str. Murelor, pe o latură de 12,50 ml.-----

astfel cum a fost descris în documentația cadastrală – **plan de amplasament și delimitare a imobilului**, înregistrat sub nr. 77323/13.10.2011, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. -----

III. MODALITATEA DE DOBÂNDIRE

Subsemnatul vânzător, cunoscând prevederile Codului Penal cu privire la falsul în declarații, declar că am dobândit **dreptul de proprietate asupra construcției împreună cu dreptul de suprafață asupra terenului, constituit inițial pe o perioadă de 31 de ani**, ca bun propriu al subsemnatului, la data dobândirii fiind necăsătorit, prin cumpărare de la David Aneta, necăsătorită, în temeiul contractului de vânzare autenticat sub nr. 818/19.08.2019, la BIN Ștefan Elena Laura, cu sediul în Constanța, intabulat în Cartea Funciară a localității Lumina conform încheierii nr. 112626/20.08.2019, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, prețul fiind achitat parțial prin contractarea unui credit în cadrul programului „Prima Casă”, reglementat de OUG



The following information is being furnished to you for your information and is not intended to constitute an offer of insurance or any other financial product. It is intended to provide you with information about the insurance products and services that are available to you.

THE EFFECT OF THE ACT

The purpose of the Act is to provide a framework for the regulation of the insurance industry. The Act sets out the principles and objectives of the regulatory framework, and provides for the establishment of a regulatory body to oversee the industry. The Act also sets out the powers and functions of the regulatory body, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

The Act also sets out the requirements for the licensing of insurance companies, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act. The Act also sets out the requirements for the disclosure of information to policyholders, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

The Act also sets out the requirements for the disclosure of information to policyholders, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

The Act also sets out the requirements for the disclosure of information to policyholders, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

The Act also sets out the requirements for the disclosure of information to policyholders, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

The Act also sets out the requirements for the disclosure of information to policyholders, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

The Act also sets out the requirements for the disclosure of information to policyholders, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.

THE EFFECT OF THE ACT

The purpose of the Act is to provide a framework for the regulation of the insurance industry. The Act sets out the principles and objectives of the regulatory framework, and provides for the establishment of a regulatory body to oversee the industry. The Act also sets out the powers and functions of the regulatory body, and provides for the imposition of sanctions on those who fail to comply with the requirements of the Act.



va fi încărcat în sistemul electronic integrat al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, pentru realizarea formalităților de publicitate imobiliară), 1 exemplar pentru Bancă și 3 exemplare s-au eliberat părților. -----

VÂNZĂTOR,
Am citit actul,
DUMITRACHE COSTEL-FLORIN

CUMPĂRĂTOR,
Am citit actul
MIHAI SERGIU

DECLARANT
DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA

MIHAI SEVDA

Prezentul Duplicat
Circulă
Fără Semnătură



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘTEFAN ELENA LAURA
Sediul: Constanța, Str. Alexandru cel Bun nr. 2, jud. Constanța
Licența de funcționare nr. 118/2024
Operator de date cu caracter personal nr. 1185
Tel:/Fax 0241 – 666 667; Fax – 0341 780 124
Email: notar.elenastefan@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 677
Anul 2025, luna Iunie, ziua 05

În fața mea, ȘTEFAN ELENA LAURA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, cetățean român, domiciliat în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 1910328134128, posesor al CI seria KZ nr. 725434/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 28.03.2031, în calitate de vânzător, în nume propriu**
2. **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA, cetățean român, domiciliată în sat Lumina (comuna Lumina), Str. Murelor nr. 41, județul Constanța, având cod numeric personal 2930923134183, posesoare a CI seria KZ nr. 725435/03.06.2021, emisă de SPCLEP Ovidiu, valabilă până la data de 23.09.2031, în calitate de declarant, în nume propriu**
3. **MIHAI SERGIU, cetățean român, domiciliat în oraș Năvodari, Aleea Panseluțelor nr. 3, bl. 15SUD, sc. C, et. Mansardă, ap. M1, județul Constanța, având cod numeric personal**





DUPLICAT



ACT ADIȚIONAL NR.2
la CONTRACTUL DE SUPERFICIE
autentificat sub nr.1097/17.07.2019, la Birou Individual Notarial
Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu

Incheiat astazi 26.05.2025

În temeiul prevederilor art.36, alin.(1), art.45, alin.(3) di Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale art.548, pct.(4), art.550 pct (1), art.2517 si art.693-701 din Noul Cod civil s-a încheiat prezentul contract de superficie în baza Hotărârii Consiliului Local Lumina nr.89/29.04.2025, privind aprobarea actului adițional nr.2 la Contractul de superficie nr.1097/17.07.2019;

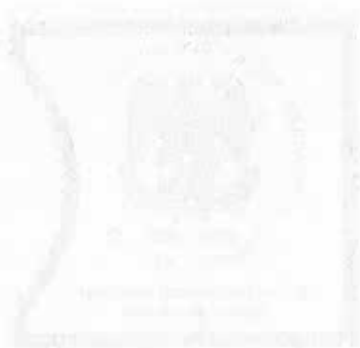
Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

1. COMUNA LUMINA, autoritate administrativ teritoriala publica, tel.0241252828, fax 0241/251744 , primarialumina@yahoo.com, CIF 4671807, cont RO78TREZ24A510103710130X, legal reprezentata de Viceprimar cu atribuții de Primar, **IONESCU ALEXANDRU**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Cîmpului, nr.45, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.701872/19.01.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1731214131266, lucrând în baza Hotărârii Consiliului Local Lumina nr.89/29.04.2025, în calitate de proprietar, pe de-o parte și

2. DUMITRACHE COSTEL-FLORIN, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.725434/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1910328134128 și **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr.725435/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 2930923134183, soți, în calitate de beneficiari ai dreptului de superficie, denumiti în continuare Superficiar.

a intervenit următorul Act adițional nr.2 la Contractul de superficie autentificat sub nr.1097/17.07.2019, precum și Actul adițional autentificat sub nr.1274/06.08.2019, la Birou Individual Notarial Gheorghe Alina cu sediul în Ovidiu, județul Constanța, încheiat între comuna Lumina și David Aneta





POWIAŁ



ACT ADDITIONAL NR. 2 CONTRACTUAL DE SUPPLEMENT

Ministerstwo Zdrowia i Opieki Społecznej
Główny Urząd Sanitarny w Warszawie

1. Nazwa i adres:

2. Nazwa i adres:

3. Nazwa i adres:

4. Nazwa i adres:

5. Nazwa i adres:

6. Nazwa i adres:

7. Nazwa i adres:





BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Gheorghe Alina

SEDIUL: OR.OVIDIU, JUD.CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR.96, PARTER

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Încheiere de autentificare nr.629

Ziua 26 luna mai anul 2025

În fața mea, **GHEORGHE ALINA**, notar public, s-au prezentat la sediul biroului:

1. **IONESCU ALEXANDRU**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Cîmpului, nr.45, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.701872/19.01.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1731214131266, pentru **COMUNA LUMINA**;

2. **DUMITRACHE COSTEL-FLORIN**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.725434/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 1910328134128, *nume propriu*;

3. **DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA**, cu domiciliul în comuna Lumina, sat Lumina, str.Murelor, nr.41, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr.725435/03.06.2021/SPCLEP Ovidiu, CNP 2930923134183, *nume propriu*;

care, după ce au citit prezentul act, 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, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

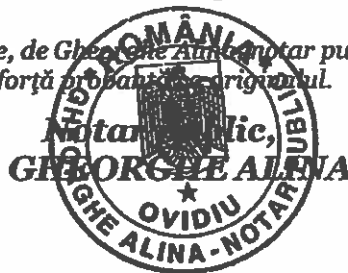
Taxa serviciu publicitate imobiliara în sumă de 60 lei achitat cu chit. nr.1272852/26.05.2025;

S-a perceput onorariul de 700 lei plus TVA în sumă de 133 lei, cu fact. și chit. nr. 23409/26.05.2025;

NOTAR PUBLIC, S.S.

Gheorghe Alina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de Gheorghe Alina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.





NOTARIAL PUBLIC

George A. Allen

Notary Public for the State of Texas

My Commission Expires 01-01-2011

Notary Public for the State of Texas

My Commission Expires 01-01-2011

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Notary Public for the State of Texas

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025

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

Project Information				Financial Summary			
Project ID	Project Name	Project Manager	Status	Budget	Actual Cost	Variance	ROI
P001	Project A	John Doe	Completed	\$100,000	\$95,000	\$5,000	5%
P002	Project B	Jane Smith	In Progress	\$200,000	\$180,000	\$20,000	10%
P003	Project C	Mike Johnson	On Hold	\$150,000	\$150,000	\$0	0%
P004	Project D	Sarah Brown	Cancelled	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P005	Project E	David Wilson	Completed	\$120,000	\$110,000	\$10,000	8%
P006	Project F	Emily Davis	In Progress	\$90,000	\$85,000	\$5,000	6%
P007	Project G	Chris Miller	On Hold	\$110,000	\$110,000	\$0	0%
P008	Project H	Alice Taylor	Completed	\$70,000	\$68,000	\$2,000	3%
P009	Project I	Bob White	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P010	Project J	Charlie Black	On Hold	\$60,000	\$60,000	\$0	0%
P011	Project K	Diana Green	Completed	\$140,000	\$135,000	\$5,000	4%
P012	Project L	Frank Brown	In Progress	\$160,000	\$150,000	\$10,000	7%
P013	Project M	Grace White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P014	Project N	Henry Black	Completed	\$105,000	\$100,000	\$5,000	5%
P015	Project O	Ivy Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P016	Project P	Jack White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P017	Project Q	Karen Black	Completed	\$125,000	\$120,000	\$5,000	5%
P018	Project R	Liam Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P019	Project S	Mia White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P020	Project T	Noah Black	Completed	\$145,000	\$140,000	\$5,000	4%
P021	Project U	Olivia Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P022	Project V	Peter White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P023	Project W	Quinn Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P024	Project X	Rachel Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P025	Project Y	Sam White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P026	Project Z	Tina Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P027	Project AA	Uma Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P028	Project AB	Victor White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P029	Project AC	Wendy Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P030	Project AD	Xavier Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P031	Project AE	Yara White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P032	Project AF	Zoe Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P033	Project AG	Adam Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P034	Project AH	Alexa White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P035	Project AI	Benjamin Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P036	Project AJ	Bella Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P037	Project AK	Benjamin White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P038	Project AL	Brianna Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P039	Project AM	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P040	Project AN	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P041	Project AO	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P042	Project AP	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P043	Project AQ	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P044	Project AR	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P045	Project AS	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P046	Project AT	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P047	Project AU	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P048	Project AV	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P049	Project AW	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P050	Project AX	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P051	Project AY	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P052	Project AZ	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P053	Project BA	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P054	Project BB	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P055	Project BC	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P056	Project BD	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P057	Project BE	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P058	Project BF	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P059	Project BG	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P060	Project BH	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P061	Project BI	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P062	Project BJ	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P063	Project BK	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P064	Project BL	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P065	Project BM	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P066	Project BN	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P067	Project BO	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P068	Project BP	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P069	Project BQ	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P070	Project BR	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P071	Project BS	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P072	Project BT	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P073	Project BU	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P074	Project BV	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P075	Project BW	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P076	Project BX	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P077	Project BY	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P078	Project BZ	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P079	Project CA	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P080	Project CB	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P081	Project CC	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P082	Project CD	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P083	Project CE	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P084	Project CF	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P085	Project CG	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P086	Project CH	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P087	Project CI	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P088	Project CJ	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P089	Project CK	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P090	Project CL	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P091	Project CM	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P092	Project CN	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P093	Project CO	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P094	Project CP	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P095	Project CQ	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P096	Project CR	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P097	Project CS	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P098	Project CT	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P099	Project CU	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P100	Project CV	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P101	Project CW	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P102	Project CX	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P103	Project CY	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P104	Project CZ	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P105	Project DA	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P106	Project DB	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P107	Project DC	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P108	Project DD	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P109	Project DE	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P110	Project DF	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P111	Project DG	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P112	Project DH	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P113	Project DI	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P114	Project DJ	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P115	Project DK	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P116	Project DL	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P117	Project DM	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P118	Project DN	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P119	Project DO	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P120	Project DP	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P121	Project DQ	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P122	Project DR	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P123	Project DS	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P124	Project DT	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P125	Project DU	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P126	Project DV	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P127	Project DW	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P128	Project DX	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P129	Project DY	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P130	Project DZ	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P131	Project EA	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P132	Project EB	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P133	Project EC	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P134	Project ED	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P135	Project EE	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P136	Project EF	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P137	Project EG	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P138	Project EH	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P139	Project EI	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P140	Project EJ	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P141	Project EK	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P142	Project EL	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P143	Project EM	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P144	Project EN	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P145	Project EO	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P146	Project EP	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P147	Project EQ	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P148	Project ER	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P149	Project ES	Bryson Black	Completed	\$100,000	\$98,000	\$2,000	2%
P150	Project ET	Bryson Green	In Progress	\$110,000	\$105,000	\$5,000	5%
P151	Project EU	Bryson White	On Hold	\$80,000	\$80,000	\$0	0%
P152	Project EV	Bryson Black	Completed	\$120,000	\$118,000	\$2,000	2%
P153	Project EW	Bryson Green	In Progress	\$130,000	\$125,000	\$5,000	4%
P154	Project EX	Bryson White	On Hold	\$70,000	\$70,000	\$0	0%
P155	Project EY	Bryson Black	Completed	\$140,000	\$138,000	\$2,000	2%
P156	Project EZ	Bryson Green	In Progress	\$150,000	\$145,000	\$5,000	4%
P157	Project FA	Bryson White	On Hold	\$95,000	\$95,000	\$0	0%
P158	Project FB	Bryson Black	Completed	\$105,000	\$102,000	\$3,000	3%
P159	Project FC	Bryson Green	In Progress	\$115,000	\$110,000	\$5,000	5%
P160	Project FD	Bryson White	On Hold	\$85,000	\$85,000	\$0	0%
P161	Project FE	Bryson Black	Completed	\$125,000	\$122,000	\$3,000	3%
P162	Project FF	Bryson Green	In Progress	\$135,000	\$130,000	\$5,000	4%
P163	Project FG	Bryson White	On Hold	\$75,000	\$75,000	\$0	0%
P164	Project FH	Bryson Black	Completed	\$145,000	\$142,000	\$3,000	3%
P165	Project FI	Bryson Green	In Progress	\$155,000	\$150,000	\$5,000	4%
P166	Project FJ	Bryson White	On Hold	\$90,000	\$90,000	\$0	0%
P167	Project FK	Bryson Black					

ANEXA F

