UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str. Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

PROIECT DE HOTARARE nr. 22324/22.09.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr .4325/17.09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Stefan cel Mare, nr.80 , com. Lumina, Jud. Constanta

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

- Referat de aprobare şi 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, corobarat cu art.196,alin.(1), lit. a si art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Civil. Administrativ

HOTĂRAŞTE

Art. 1 Se aproba raportul de evaluare **nr.4325/17.09.2025,** (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. Stefan cel Mare ,nr.80 , com. Lumina, Jud. Constanta , este de **33418** lei, la care se adauga TVA.

Art.3 Se vor notifica proprietariul constructiei , Asan Cocos , necasatorit , 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. Stefan cel Mare , nr. 80, com. Lumina, Jud. Constanta

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

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

Initiator

Viceprimar cu atributii de primar

Ionescu Alexandru

Secretar General U.A.T. Lumina

Bratianu Viorel Florin

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str. Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

Nr.22323/22.09.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr. 4325/17. 09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str .Stefan cel Mare , nr. 80, com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere cererea domnului Asan Cocos , nr. 21990/15.09.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Stefan cel Mare , nr.80 comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in concesiune am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:
Terenul in suprafata de 300 mp, str. Stefan cel Mare , nr 80, com. Lumina , jud. Constanta este detinut in concesiune baza contractului nr.9170/15.04.2025
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.secţiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepţia bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile şi cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel naţional, regional, judeţean, zonal sau local, după caz. Veniturile şi cheltuielile secţiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) şi (5); (4)Veniturile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:
a)vărsăminte din secţiunea de funcţionare; b)sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe şi sume aferente depozitelor speciale pentru constructia de locuinte.
locuinţe;
c)subvenţii pentru cheltuieli de capital;
d)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanţarea cheltuielilor de capital;

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str. Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilorefectuate şi prefinanţări.
(5)Cheltuielile secţiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:
a)cheltuieli de capital;
b)proiecte cu finanţare 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 finanţare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.
Art. 5: Veniturile şi cheltuielile bugetelor locale
(1)Veniturile bugetare locale se constituie din:
a)venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuţii, alte vărsăminte, alte venituri şi cote defalcate din impozitul pe venit;
b)sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
c)subvenţii primite de la bugetul de stat şi de la alte bugete;
d)donaţii şi sponsorizari
e)sume primite de la Uniunea Europeană şi/sau alţi donatori în contul plăţilor efectuate şi prefinanţări.
(2)Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea şi inventarierea materiei impozabile şi a bazei de impozitare în funcţie de care se calculează impozitele şi taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate şi a veniturilor obţinute din acestea, precum şi pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donaţiile şi sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri şi cheltuieli numai după încasarea lor.
(3)Fundamentarea, dimensionarea şi repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinaţii, respectiv pe acţiuni, activităţi, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanţă cu atribuţiile ce revin autorităţilor administraţiei publice locale, cu priorităţile stabilite de acestea, în vederea funcţionării lor şi în interesul colectivităţilor locale respective.
(4)Fundamentarea şi aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilităţile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.
Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparţinând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condiţiile legii, a unor bunuri aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale şi se cuprind în secţiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor."

Luind in considerare cererea petentului dar si necesitatea si oportunitateavanzarii terenului in suprafata de 300 mp descris mai sus precum si prevederile art. 129 alin (2) lit.„ c„ si art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, s-a initiat prezentul proiect de hotarare, pe care va rog sa-l aprobati in forma prezentata

Initiator
Viceprimar cu atributii de Primar
Alexandru IONESCU

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str. Mare nr. 170,
Comuna Lumina, jud. Constanța, 907175
Telefon 0241251828,
contact@primaria-lumina.ro
www.primaria-lumina.ro
CIF 4671807

Nr.22326/22.09.2025

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport

La proiectul de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare nr.4325/17.09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Stefan cel Mare , nr.80 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind **aprobarea raportului de evaluare nr .4325/17.09.2025 pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Stefan cel Mare , nr.80, com. Lumina, Jud. Constanta,**avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.
Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str.Stefan cel Mare nr.80 comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in concesiune nr. 9170/15.04.2025
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

PRIMARIA LUMINA
JUDET CONSTANTA
INTRARE Nr. 21550
IESIRE
ziua 15 luna 09 anul 2025

CERERE CUMPARARE TEREN

Subsemnatul ASAN COCOS , domiciliat in comuna Lumina, str. Liliacului, nr.80, prin prezenta solicit sa-mi aprobati cumpararea terenului , in suprafata de 300 mp, situat in com. Lumina, str. Stefan cel Mare , nr 80, pe care il detin in concesiune conform contractului nr. 9170/15.04.2025

Data

17.09.2025

Semnatura

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

Nr. cerere	241691
Ziua	17
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194832997

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109124 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str STEFAN CEL MARE , Nr. 80

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	109124	300	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
126864 / 26/08/2022		
Act Administrativ nr. 70, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 11512, din 30/06/2022 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 11444, din 29/06/2022 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA LUMINA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

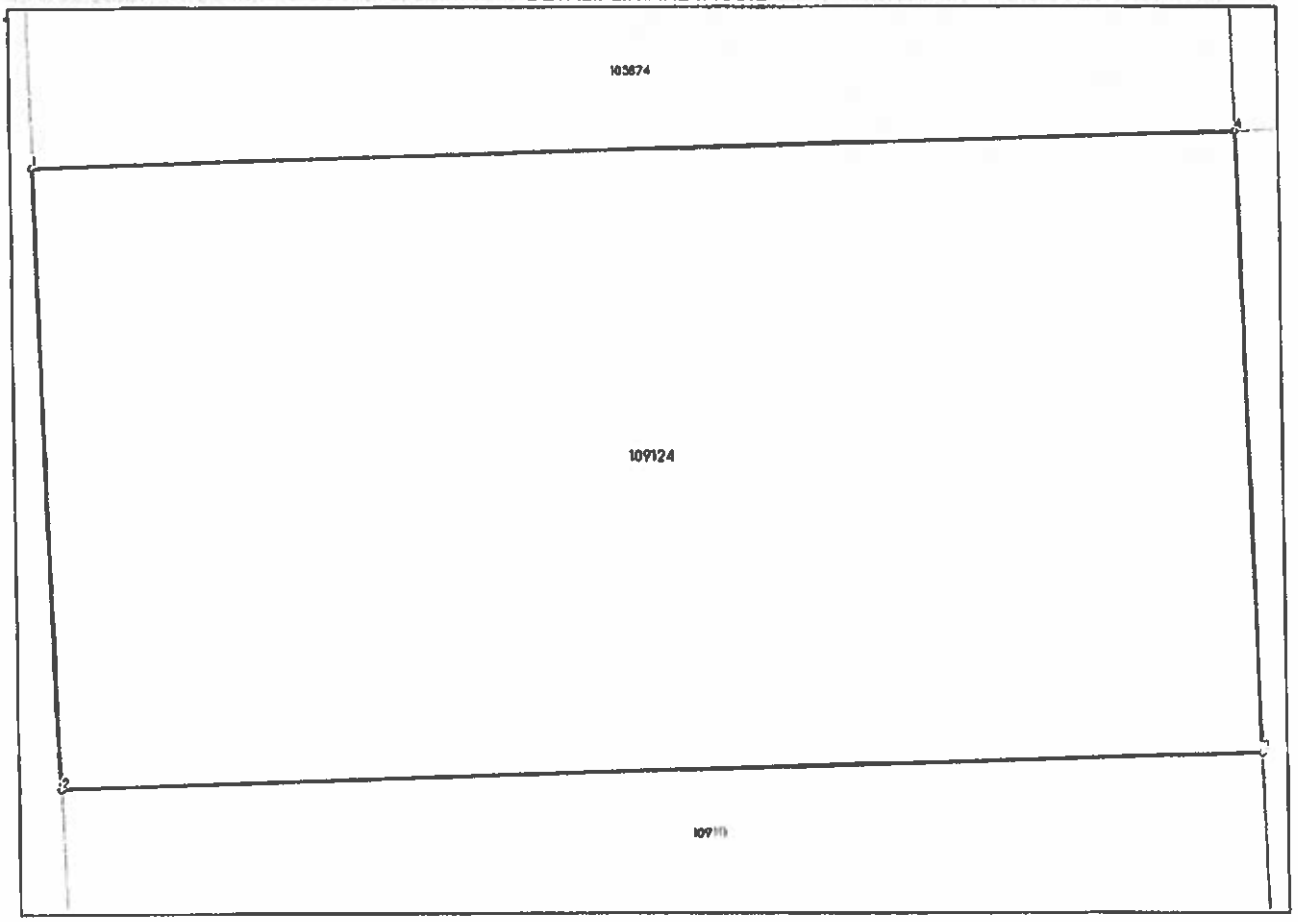
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
109124	300	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	12.495
2	3	24.005
3	4	12.495
4	1	24.0

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	238637	15-09-2025	06-10-2025	Actualizarea informatii tehnice

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
17/09/2025, 14:41

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 15960 din 03.07 2025.

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 83 din 03.07 2025

Ca urmare a cererii adresate de ASAN COCOS
CNP 5060201134264 cu domiciliul / sediul în judeţul CONSTANTA municipiu LUMINA /oras /comuna sat sectorul cod poştal strada LILIACULUI nr 80 bl. sc., et., ap bl sc et ap telefon/fax e-mail.....înregistrată la nr . 15960 din 08.07.2025
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul CONSTANTA
municipiul / oraşul comuna LUMINA satul cod poştal
strada ŞTEFAN CEL MARE nr 80 sc et ap
Cartea funciară 109124
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral 109124

- lucrari în valoare de 135000 lei

Scanned with CamScanner

- în baza documentatiei tehnice – **D.T.** pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E) respectiv desfiintarea constructiilor (D.T.A.D.) nr EP40 din 2025 fost elaborată de **SC GEOMAR PROIECT SRL** cu sediul în județul **CONSTANTA** municipiul/orașul/comuna **CONSTANTA** sectorul /satul cod poștal strada **TOMIS nr. 143A** bl. sc. et. ap. respectiv de **IEROIU ANDREI arhitect** /conductor arhitect cu drept de semnatura, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **2093** în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat în evidența Filialei teritoriale **DOBROGEA** a Ordinului Arhitecților din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier- în perfectă stare- autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la .....materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de.....zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

Scanned with CamScanner

C. Durata de execuţie a lucrărilor este de ...24...luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunţată în prealabil), situaţie în care perioada de valabilitate a autorizaţiei se extinde pe întreaga durată de execuţie a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizaţiei este de ...24...luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuţie autorizate.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,

ALEXANDRU IONESCU

SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit ,

Arcău Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de ..... lei a fost achitată conform chitanţei nr.....din
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de.....însoţită de....l exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE
de la data de.....până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, o altă autorizaţie de construire/desfiinţare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilităţii:.....
Achitat taxa de:.....lei, conform chitanţei nr.....din .....
Transmis solicitantului la data de .....direct / prin poştă

Scanned with CamScanner

LUMINA,
STRADA STEFAN CEL MARE NR 80

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 20566 din 01.09.2025

Privind lucrarea ***CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER***
autorizata cu nr. ***89/09.07.2025*** *de catre Primaria Comunei Lumina.*

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul ***01.09.2025*** *formata din:*

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
ASAN COCOS – investitori

2.Comisia de receptie finala,in urma examinarii lucrarii si a documentelor , a constatat urmatoarele:

LOCUINTA PARTER: Sc= Sd=90 mp

3.Valoarea obiectivului este de 135 000 lei.

4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
SE ADMITE RECEPTIA FINALA

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 01.09.2025 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

ASAN COCOS – investitori

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

NOTA + BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA ELIBERARE.

Scanned with CamScanner

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

Nr. 9149/ 15.04.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

- **I. Părţile contractante**

Între: 1. **COMUNA LUMINA** , cu sediul în Lumina , str. Mare, nr. 170, Lumina, jud. Constanta, CIF 4671807, Cont: RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta, tel: 0241251828, e-mail: primarialumina@yahoo.com, în calitate de concedent, reprezentata prin Ionescu Alexandru – Viceprimar cu atributii de Primar, pe de o parte, şi

- 2. **ASAN COCOŞ,** cu domiciliul în Lumina, str. Liliacului, nr. 80, judeţul Constanţa, identificat prin CI seria KZ, nr. 949134, CNP 5060201134264, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de..15.04.2025.....,la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Lumina nr. 203/17.10.2023 si HCL 229/17.12.2024 precum şi a procesului verbal nr. 6411/18,03,2025, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

- **II. Obiectul contractului de concesiune**

Art. 1

Obiectul contractului este terenul intravilan in suprafata de 300 mp, str. **Ştefan cel Mare, nr. 80,** Lumina, jud. Constanta, nr. cadastral 109124 identificat prin schiţa ce face parte integrantă din contract.

Terenul se concesioneaza pentru constructii cu destinatia de construire locuinta.

Termenul

Art. 2

- (1) Durata concesiunii este de 20 ani, şi intră în vigoare începând cu data de..15.04.2025
- (2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

- **III. Redevenţa**

Art. 3

Redevenţa este de 5210 **lei/ luna** , si se va plati in baza facturilor emise de catre concedent, in termenele scadente precizate in cuprisul facturii.

Redevenţa se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie), fara a fi necesara aditionarea contractului de concesiune. Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevenţa nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice, respectiv 5210 lei/ luna.

- **IV. Plata redevenţei**

Art. 4

- (1) Plata redevenţei se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX , deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau în numerar la casieria concedentului.
- (2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevenţa pentru anul 2025.
- (3) Începând cu anul 2026, plata redevenţei se face din iniţiativa concesionarului in baza facturilor emise de catre concedent.
- (4) Neplata redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe şi impozite, respectiv 0,1 % pe zi de intarziere.
- (5) **Pact comisoriu**:

Neexecutarea obligaţiei de plată a redevenţei sau a taxelor şi impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

Neexecutarea obligatiei de obtinere a autorizatiei de construire in termen de 12 luni de la incheierea contractului, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti.

- (6) Prezentul contract constituie titlu de creanţă şi titlu executoriu.

VI DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.
- (2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrarile necesare functionarii pe cheltuiala sa.
- (3) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului, in scris, cu min. 3 zile inainte de data stabilita pentru vizitare.
- (2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.
- (3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrari, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anuntand in prealabil in scris concesionarul
- (4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redeventei functie de hotararile de consiliu local sau functie de legislatia in domeniu, conform art.3.

- **V. Obligaţiile părţilor**

Art. 7 - Obligaţiile concesionarului

- (1) Concesionarul va obtine documentatiile tehnice: proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executie etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, in conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării şi întreţinerii casei de locuit ce va fi construita pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate şi permanenţă a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze şi să exploateze obiectul concesiunii cu diligenţă maximă pentru a conserva şi dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului. Concesionarul are obligatia obtinerii autorizatiei de construire in termen de 12 luni de la data incheierii contractului de concesiune, sub sanctiunea rezilierii contractului.
- (2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toata durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, asa cum a fost stabilit la art.1.
- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Concesionarul are obligaţia sa respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acţiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului
- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa si penalitatile/majorarile calculate de concedent in caz de nerespectare a termenelor de plata.
- (6) Concesionarul are obligaţia să plătească taxele şi impozitele pentru obiectul concesiunii, functie de legislatia in domeniu.
- (7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului functiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protectie civila, aparare nationala si alte asemenea.
- (8) Concesionarul are obligatia intretinerii bunului concesionat pe intreaga perioada a derularii contractului de concesiune (lucrari de intretinere, curatenie, deszapezire etc).
- (9) Concesionarul are obligatia de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

- (10) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului etc.).

Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

- (11) Concesionarul va respecta condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.
- (12) Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzator pentru defectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligaţia de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, terenul in mod gratuit si liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.
- (15) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, o sumă reprezentând 30% din redevenţa datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO ..... În cazul în care concesionarul nu respectă această obligaţie, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului şi fără intervenţia instanţei. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza prezentului contract.
- (16) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate ; la recepţia lucrărilor vor fi invitati şi reprezentanţi ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);
- (17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate. In cazul de modificarea unilaterala a contractului de concesiune ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi

stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

- (19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice şi va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.
- (20) Concesionarul are obligaţia sa asigure si sa menţină toate lucrările şi instalaţiile în buna stare de funcţionare, conform prevederilor regulamentarilor in vigoare;
- (21) Concesionarul are obligaţia de a lua toate măsurile în vederea semnalizării şi dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbaţii generate de execuţia unor lucrări de întreţinere, exploatare sau de alte cauze de forţa majora.
- (23) Concesionarul are obligatia de a executa lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.

Art. 8 - Obligaţiile concedentului

- (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

- **VI. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune**

Art. 9

(1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;

- (2) La expirarea duratei iniţiale stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;
- (3) La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune, in conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
- (4) In cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.
- (5) In cazul în care concesionarul nu îşi respectă obligaţia de a depune garanţia prevăzută la art. 7 alin. 10 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere şi fără nici o altă formalitate;

- (6) In cazul in care concesionarul intra in procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
- (7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat sa achite folosinta terenului pana la predarea efectiva a acestuia catre concedent. Cuantumul lipsei de folosinta teren, pe luna, reprezinta 1/12 din valoarea anuala a redeventei licitate. Plata se va efectua lunar pana la ultima zi a lunii in curs. Pentru nerespectarea acestei obligatii se calculeaza majorari de intarziere conform legislatiei in vigoare.
- (8) **Pact comisoriu** : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, in termen de 3 luni de la expirarea perioadei pana la care era obligat sa faca plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesara semnarea sau punerea in intarziere si fara interventia instantei judecatoresti. In aceleasi conditii de mai sus se sanctioneaza si neobtinerea autorizatiei de construire in termen de 12 luni de la incheierea contractului de concesiune.
- (9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini.

Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Comunei Lumina, dreptul să solicite instantei rezilierea contractului de concesionare, cu plata unei despagubiri, constand in valoarea redeventei si a penalitatilor calculate pana la preluarea bunului.

- (10) In conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, forta majora sau cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii bunului proprietate publica, in conditiile stipulate in prezentul contract, pana la preluarea de catre concedent.

- **VII. Răspunderea contractuală**

Art. 10

- (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere in cazul neachitarii in termenul stabilit a redeventei, conform art. 4.4. si despagubiri, conform art 9.7.
- (2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

- **VIII. Decaderea din drepturi a concesionarului**

Art. 11

(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecința încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecata. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activităţile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situaţii care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situaţiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somaţie scrisă concesionarului, cu menţionarea situaţiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somaţie se va acorda un termen pentru înlăturarea deficienţelor. În cazul în care situaţiile se menţin şi după expirarea acestui termen, se va sesiza instanţa de judecata.

(2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune şi obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent. Înainte de sesizarea instanţei de judecata pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat sa anunţe finantatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului. Finantatorii vor comunica concedentului intenţia lor ferma de a constitui o persoană juridică substitutoare, care va trebui sa posede capacitate financiară şi tehnica suficienta pentru a continua concesiunea. Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substitutoare, sa comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substitutoare se bucură de totalitatea drepturilor şi îşi asumă totalitatea obligaţiilor aferente concesiunii.

- **IX. Litigii**

Art. 12

In măsura în care partile nu ajung la o solutie pe cale amiabila, soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum si a celor privind acordarea despagubirilor se realizeaza potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

- **X. Rascumpararea concesiunii**

Art. 13

(1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

- b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Comunei Lumina o impun şi se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lumina.
- c) Pretul rascumpararii se stabileşte de comun acord intre parti iar în caz de dezacord, părţile se vor adresa instanţei de judecata.

- **XI. Renuntarea la concesiune**

Art. 14

14.1 a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de disparitia bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice. Concesionarul va instiinta deindata in scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numita de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. In situatia in care nu intreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafata concesionata poate fi diminuata cu suprafata afectata de vestigiile istorice, care va fi preluata de concedent, redeventa urmand a fi diminuata in mod corespunzator. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul in care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecata.

- d) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decat cele prevazute la alin 1 (a) ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat la plata unor despagubiri:

- in situatia in care constructia nu este inceputa, despăgubirea în sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii –

-concesionarul este obligat sa plateasca redeventa si accesoriile acesteia pana la data preluarii terenului de catre concedent;

- in situatia in care constructia este in diverse stadii de construire sau finalizata, despagubirea in sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune. Bunurile proprii, constand din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

- **XII. Alte clauze**

Art. 15

- (1) La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a imobilului.
- (2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16

(1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parţial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziţie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca şi când astfel de dispoziţii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17

(1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părţi .

Art. 18

(1) In situatia în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părtile contractante vor putea negocia şi stabili alte conditii decît cele prevăzute în prezentul document.

- **XIII. Definiţii**

Art. 19

- (1) Prin forţa majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.
- (2) Prin interes national sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes naţional, judeţean şi local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului in suprafata de 300 mp din str. **Ştefan cel Mare, nr. 80,** Lumina, jud. Constanta s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, două pentru concedent si unul pentru concesionar. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Concedent **Concesionar**

Viceprimar cu atributii de Primar **Asan Cocoş**

Ionescu Alexandru

Compartiment ADPP
Irizescu Ionelia

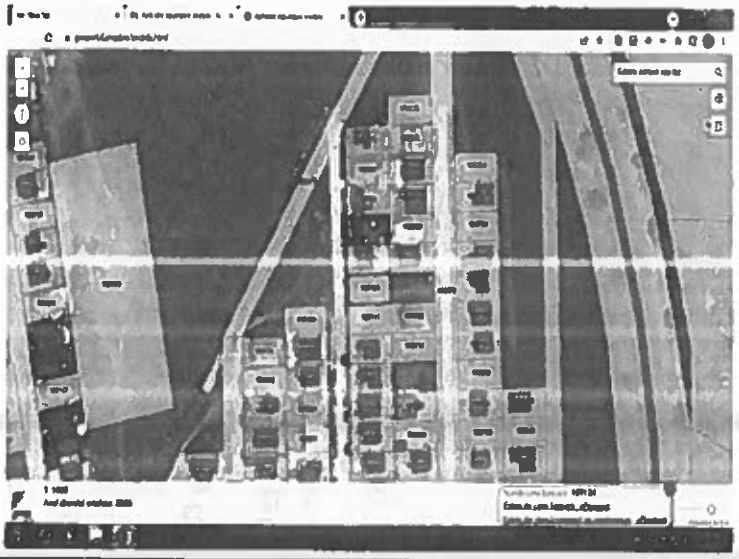
PFA dr.ing.Victor LAIBER
- Evaluator autorizat EI,EPI -
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 4325/ 17.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Stefan cel Mare nr.80



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

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ LAIBER VICTOR Expert evaluator CUI: 20852678 CONSTANȚA

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.Stefan cel Mare 80, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune.

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 ŞI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2025)	SEV 100 - Cadrul general al evaluarii SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Tipuri ale Valorii SEV 103 - Abordari in evaluare SEV 104 - Informatii si date de intrare SEV 105 - Modele de evaluare SEV 106 - Documentare si raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un *activ* şi/sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă reprezinta preţul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei datorii între părţi identificate, aflate în cunoştinţă de cauză şi hotărâte, preţ care reflectă interesele acelor părţi.

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.

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 1359
Valabil 2025
Specializarea: E1, E2
ANEVAR

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Stefan cel Mare 80
Zona de amplasament	periferica in nordul comunei, fostul islaz comunal
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 12,5 x 24m cu d=12,5m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Asan Cocos
Acte de proprietate	Contract de concesiune nr.9170/15.04.2025 Autorizatie de construire nr.89/9.07.2025 Proces verbal de receptie nr.20566/1.09.2025 Incheiere si extras de CF nr.241691/17.09.2025 Poz cadastru si Carte Funciara : 109124
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

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13
Valabil 202
Specializarea: E
ANEVAR

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: Incheiere si Extras de CF
ANEXA C: N/A
ANEXA D: Contract de concesiune, Aut de construire, PV de receptie
ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara
ANEXA F: Identificare electronica (www.geoportal.ancpi.ro)
ANEXA G: Fotografii ale proprietatii

Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber .....

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina **UAT Lumina**
Utilizatorul desemnat al raportului	**UAT Lumina**
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAt Lumina, domeniul privat, in concesiune
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Stefan cel Mare 80
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 piaţă. Deşi, în multe cazuri, preţul care este just pentru ambele părţi va fi egal cu cel care se poate obţine pe piaţă, vor fi situaţii în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piaţă, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietăţii.(SEV 102, par.A30.3) *In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preţ care ar fi echitabil pentru un locator şi un locatar, (..) pentru transferul permanent al activului închiriat" adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.*
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- 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 tnzactionate 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 intermedieri 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 inscrisa in Registrul cadastral si de asemenea, este inscrisa in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.

- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize 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/ revizuiri, 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 raportaree, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea aceastuia, resp.-nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

	Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ **SEV 100 - Cadrul general 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 prevderile 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 așezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650 iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877 După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908 satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara fostă Cicîrlău 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-Colunionia neagră) Ca instituție publică Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989

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

Comuna Lumina este așezata în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealiei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud În partea de vest se atinge 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 ceo mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debușează 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 așezat pe un teren aproape plat cu o ușoară pantă dinspre nord spre sud Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoiei cu energie mică de relief Din cauza unor conflguratii locale au loc bălțiri în partea de sud

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podișul Casimcei) ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Canlidava-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 acesteia la numai 4 km vest de Marea Neagră la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia Poarta Albă

Comuna Lumina se întinde pe o suprafață totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan 7 ha vii și 4200 ha extravilan
Rețeaua hidrografică este alcătuită de lacuri de apă-lacuri-bălți și de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent ne 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 premanent de apă având bazin de circa 1 600 ha. În zona de traversare a localității produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă)si inundatii în partea de sud.
După ce depășește linia ferată în portiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată cu stuf care constituie bazin de disipare a energiei emisar pentru statia de epurare a fabricii de conserve.
Satul Oituz este traversat de Valea Ciobăncăiei pe limita estică determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu Satul Sibioara este traversat pe directia vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tasaul cu un bazin hidrografic de 1 200 ha.
Vegetatia zonală a comunei Lumina este pajistea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului vegetatia ierboasă, respectiv stepa a fost supusă unor modificări substantiale ca de exemplu defrișarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen se constată că vegetatia 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.
Conditiile climatice sunt influentate de apropierea de mare cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitații atmosferice în jur de 350 mm cu vânturi locale, brize marine
Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează reliefuI 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 aductiune de 300 mm un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc precum și o rețea de distribuție 100mm-200mm Acest sisstem se întâlneste 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 constructiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală acestea fiind dirijate către rigolele străzilor cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale care are un curs permanent deversează în balta Lumina si apoi în emisar canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.
Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic national de la statia de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.
Constructii, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafață de 597 ha teren intravilan din care 348 ha sunt ocupate de curti-constructii.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul judetean DJ 226 care face legătura cu orasul Năvodari Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari) care în partea estică a localității se ramifică în directia Ovidiu - Constanta.
În partea nordică, se află gara Gaegelia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobantu-Capul Midia.
Telecomunicatiile
Din anul 1965 localitatea Lumina este racordată telefonic initial 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 fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 7 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local.
Resurse umane
Din datele oferite de Evidenta Populatiei, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populatie totala de 10603 locuitori.
În comuna Lumina există o scoala generala I cu 3 sedii: Scoala Noua Scoala Veche Scoala Unitate 1 Oituz 1 Sibioara) si trei grădinite.Pe raza comunei isi desfasoara de asemenea activitatea si un liceu privat.
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina si 200 locuri căminul cultural Oituz.
Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistrati 500 de cititori.
În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina 1 Sibioara 1 Oituz), 1 biserică catolică si o geamie.

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea lui Asan Arnaut.

iei.

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

- Contract de concesiune nr.9170/15.04.2025
  Autorizatie de construire nr.89/9.07.2025
  Proces verbal de receptie nr.20566/1.09.2025
  Incheiere si extras de CF nr.241691/17.09.2025
  Poz cadastru si Carte Funciara : 109124

Descrierea terenului

Teren de cca.12,5 x 24m 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

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

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiile 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 redate 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 redate si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	**6.600 EUR/33.418 RON** **(echiv.22 EUR/mp)**

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1a.

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, commune tuturor abordarilor:

- Anticipare
- Schimbare
- Cerere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiile 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 Multiplicator al venitului net - MVN pentru a obtine o valoare prezenta.

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

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

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

Desigur ca metoda este aplicabila:
* atunci cand pentru aceeasi proprietate exista atat date despre tranzactia proprietatii, cat si informatii despre chiriile practicate inainte de vanzare sau
* atunci cand proprietatile referitor la care se culeg date despre chirii si tranzactii sunt proprietati comparabile prin localizare, grad de ocupare a terenului, rata cheltuielilor, echilibrul pietii, etc.

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

In Baza de Date proprie, dar si din informatiile curente de pe internet, Evaluatorul dispune de o serie de oferte/ tranzactii de vanzare si de 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,(in acest caz 5210 lei/luna, cf.Contractul de concesiune din Anexa D) 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	**6.000 EUR/30.380 RON (echiv. 20 EUR/mp)**
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

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

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

ANEXA 1

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 16.09.2025 Curs: 5.0634 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	87.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie[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	folosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-40.00	-50.00	-34.80
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
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)		40.00	50.00	34.80
Conditii de piata		sem.I/2025	sem.I/2025	sem.I/2025
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-10.00	-12.50	-8.70
Pret ajustat (EUR/mp)		30.00	37.50	26.10
Localizare	Stefan cel Mare/ periferic	Morii Iasomiei	fosta UM	Stefan del Mare/ median
Ajustare (%)		-2.50	-10.00	-5.75
Ajustare [EUR/mp]		-2.00	-10.00	-4.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		28.00	27.50	22.10
		C	N	T
Suprafata teren [mp]	300.00	523	1,000.00	1,000
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,12,5	dreptunghi,22	dreptunghi 23	dreptunghi,>9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		***superioara***	***superioara***	***similara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
T	22.10	similara
Subiect	***22***	
N	27.50	superioara
C	28.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

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

EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROM
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13590

D:\d\GRILA MIXTA vanzare 300 mp Stefan cel Mare 80.xlsx

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE		ANEXA 10
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. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza		-50%
Ajustare pentru conditii financiare		
Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de vanzare		
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare		
Nu sunt necesare		0%
Ajustare pentru conditii de piata		
Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat		
Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza		-25%
Ajustare pentru localizare		
C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.2 EUR/mp; se ajusteaza		-2 EUR/mp
N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.10 EUR/mp; se ajusteaza		-10 EUR/mp
T este pe aceeasi strada dar mult mai spre centru (median), unde preturile sunt mai mari cu cca.4 EUR/mp; se		-4 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului		
Toate sunt sub 1000 mp; sunt similare		
Ajustare pentru acces		
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt ***similare***		
Ajustare pentru deschidere la strada		
C si N au deschideri duble fata de Subiect, sunt ***superioare***		
Ajustare pentru utilitati		
Toate au toate utilitatile la gard, sunt ***similare***		

ANEXA 2

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesionarii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (150 RON/luna)	EUR/mp luna	0.100
Total Venit brut anual	EUR/mp	1.200
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	1.200
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	1.200
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	1.200
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		20.00
Data:		16.09.2025
* curs RON/EUR		5.0634
Stefan cel Mare 80		
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	6,000
	LEI	30,380

Calificarile evaluatorului

ANEXA A

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

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), " Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22) (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), " Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36- Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de exeutie (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietatilor complexe (2018), D57 Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluarii (2019) ,D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea cladirilor (2021), D51 Identificarea cadastrala a proprietatilor imobiliare (2021),C095 Evaluarea pentru raportare financiara si impozitare (2022), D70 Evaluarea terenurilor(2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiara si impozitare (2025) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

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

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

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

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

ANEXA B

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

Nr. cerere	241691
Ziua	17
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
[illegible]

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109124 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str STEFAN CEL MARE , Nr. 80

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	109124	300	imobil imprejmuit cu gard din plasa

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
126864 / 26/08/2022		
Act Administrativ nr. 70, din 31/03/2022 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 11512, din 30/06/2022 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 11444, din 29/06/2022 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA LUMINA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

CAMERA EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimaţia Nr. 13590
Valabil 2025
Specialitatea: F1, EPI

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

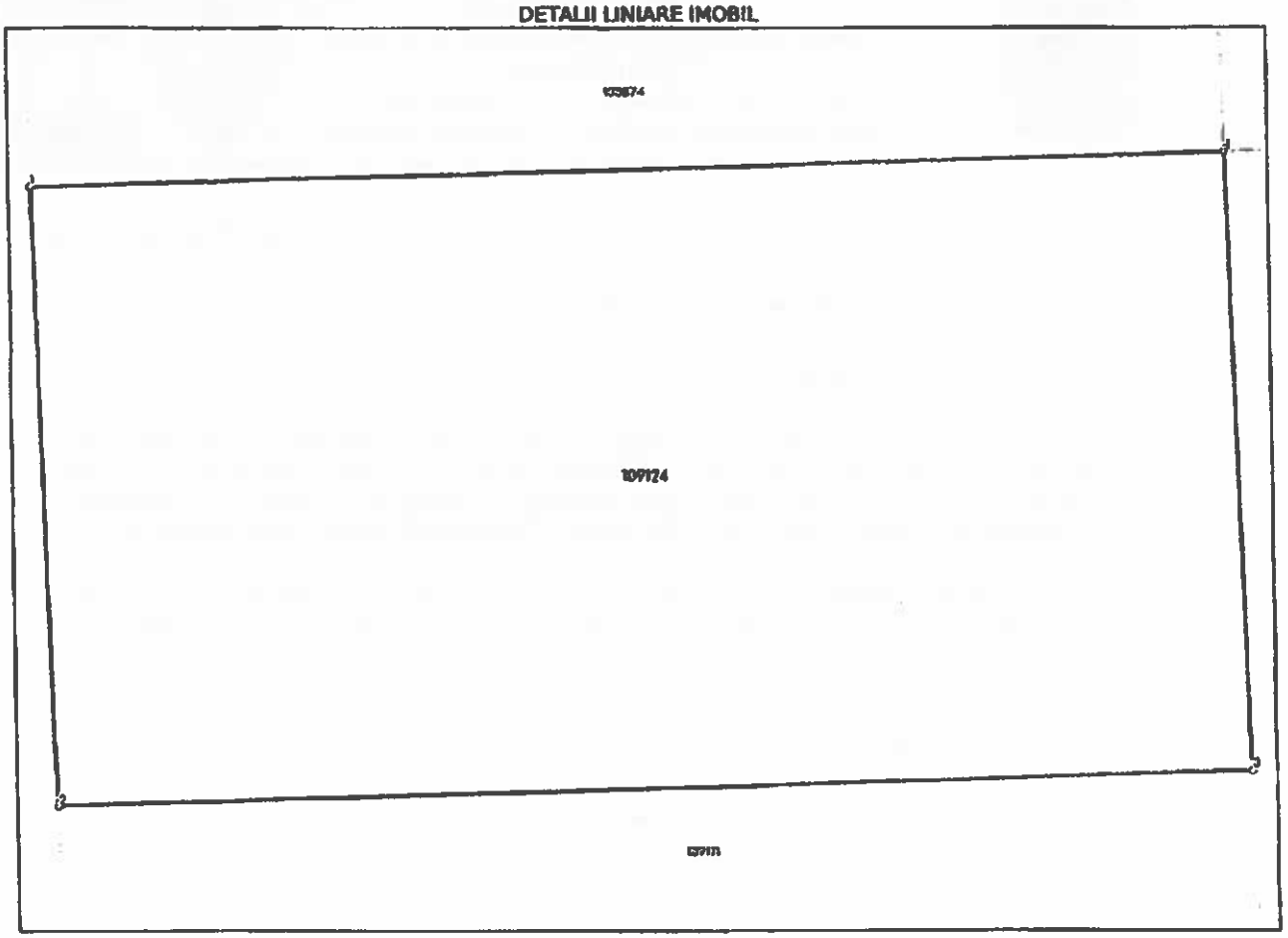
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
109124	300	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	300	-	-	-	Imobil imprejmuit cu gard din plasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	12.495
2	3	24.005
3	4	12.495
4	1	24.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13590
Valabil 2025

ANEXA D

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

Nr. 9149/ 15.04.2025

CONTRACT DE CONCESIUNE

- **I. Părţile contractante**

Între: 1. **COMUNA LUMINA** , cu sediul în Lumina , str. Mare, nr. 170, Lumina, jud. Constanta, CIF 4671807, Cont: RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta, tel: 0241251828, e-mail: primarialumina@yahoo.com, în calitate de concedent, reprezentata prin Ionescu Alexandru – Viceprimar cu atributii de Primar, pe de o parte, şi

- 2. **ASAN COCOŞ**, cu domiciliul în Lumina, str. Liliacului, nr. 80, judeţul Constanţa, identificat prin CI seria KZ, nr. 949134, CNP 5060201134264, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 15.04.2025 ,la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Lumina nr. 203/17.10.2023 si HCL 229/17.12.2024 precum şi a procesului verbal nr. 6411/18,03,2025, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

- **II. Obiectul contractului de concesiune**

Art. 1

Obiectul contractului este terenul intravilan in suprafata de 300 mp, str. **Ştefan cel Mare, nr. 80,** Lumina, jud. Constanta, nr. cadastral 109124 identificat prin schiţa ce face parte integrantă din contract.

Terenul se concesioneaza pentru constructii cu destinatia de construire locuinta.

Termenul

Art. 2

- (1) Durata concesiunii este de 20 ani, şi intră în vigoare începând cu data de 15.04.2025
- (2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa. cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

- **III. Redevenţa**

Art. 3

Redevenţa este de 5210 **lei/ luna** . si se va plati in baza facturilor emise de catre concedent, in termenele scadente precizate in cuprinsul facturii.

VICTOR Nr. 13590 2025

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 15960 din 03.07 2025.

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 83 din 03.07 2025

Ca urmare a cererii adresate de ASAN COCOS
CNP 5060201134264 cu domiciliul / sediul în judeţul CONSTANTA municipiu LUMINA
/oras /comuna sat sectorul cod poştal strada LILIACULUI nr 80 bl. sc., et., ap bl
sc et ap telefon/fax e-mail.....înregistrată la nr . 15960 din 08.07.2025
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificările şi completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

- pe imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul CONSTANTA
municipiul / oraşul comuna LUMINA satul cod poştal
strada STEFAN CEL MARE nr 80 sc et ap
Cartea funciară 109124
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral 109124

- lucrari în valoare de 135000 lei

ALBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13090
Valabil 2025

LUMINA,
STRADA STEFAN CEL MARE NR 80

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 20566 din 01.09.2025

Privind lucrarea ***CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER***
autorizata cu nr. 89/09.07.2025 de catre Primaria Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 01.09.2025· formata din:

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
ASAN COCOS – investitori

2.Comisia de receptie finala,In urma examinarii lucrarii si a documentelor , a constatat urmatoarele:

LOCUINTA PARTER: Sc= Sd=90 mp

3.Valoarea obiectivului este de 135 000 lei.

4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
SE ADMITE RECEPTIA FINALA

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 01.09.2025 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

ASAN COCOS – investitori

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

NOTA : BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA ELIBERARE.

AIBER VICTOR

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025										
Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/Iasomiei/Brotacei	publi24.ro	median	7		pietruit	toate	523	22	100
D	Mare/Morii	publi24.ro	median	7		pietruit	gaze in zona	1000	12	65
E	la canal	publi24.ro	periferic	16	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 giratoriu	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	Morii/Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60

ANEXA E

ANEXA F

...ORILOR AUTORIZAȚI ...
...or autorizat
...BER VICTOR
...imatia Nr. 13590
Valabil 2021
...ecializat ... EPI
ANEXA

ANEXA G