

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafața de 401 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în Str. Prelungirea Iasomei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), inscris in CF 103505

Consiliul local al Comunei Lumina intrunit in sedinta ordinara/extraordinara din data de _____, in conformitate cu prevederile art.133 alin (1), art.134 alin (2), alin (4) si alin (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere:

- Hotararea nr.204/28.10.2025 a Consiliului local al Comunei Lumina , privind aprobarea studiului de oportunitate si exprimarea intentiei de vanzare a terenului aflat in concesiune, proprietatea privata a UAT Lumina, Str Prelungirea Iasomei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), inscris in CF 103505 in favoarea proprietarului constructiei edificata pe acest teren
- Raportul compartimentului de specialitate nr. 28983/10.12.2025
- Referatul de aprobare al Viceprimarului cu atributii de Primar al Comunei Lumina in calitatea sa de initiator nr.28985/10.12.2025
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;
- Raportul de evaluare al terenului

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, 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.

HOTĂRAȘTE

Art. 1. Se aproba vanzarea cu drept de preempțiune, prin negociere directa, a terenului intravilan din localitatea Lumina in suprafata de 401 mp, situat pe str. Prelungirea Iasomei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), inscris in CF 103505 catre RANCIU DOBRICA, casatorit cu RANCIU SILVIA, proprietarii constructiei,conform contractului de vanzare cumparare nr.1206/14.09.2023



Art. 2 (1) Se aproba raportul de evaluare **nr.4328 R/14.11.2025** al terenului mai sus mentionat intocmit de expert evaluator Victor Laiber , privind estimarea valorii de piata a terenului in suprafata de 401 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in **Str. Prelungirea Iasomiei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), inscris in CF 103505**, in vederea vânzării către constructorii de bună credință care beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcției .

(2) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului.

Art. 3 Se stabilește prețul minim de pornire al negocierii la suma de 35.711 , la care se adauga TVA.

Modalitatile de achitare ale terenului sunt urmatoarele :

- Achitare integrala.
- Rate. In acest caz urmeaza ca, cel care cumpara sa achite un avans de cel putin 25 % din pretul stabilit in urma negocierii si rate lunare egale, esalonate pe o perioada de pana la 3 ani cu o dobanda anuala de 10%

Neachitarea consecutivă a trei rate atrage rezilierea contractului de vânzare-cumpărare de drept.

Art. 4 Proprietarii construcției vor fi notificat în termen de 30 zile asupra hotărârii Consiliului Local și acestia își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 30 zile de la primirea notificării.

Art. 5 Taxele pentru perfectarea actelor notariale în formă autentică, efectuarea procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege precum și contravaloarea Raportului de Evaluare întocmit de către expertul autorizat, vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art. 6 Documentația aferentă vânzării va cuprinde, obligatoriu:

- cererea solicitantului,
- documentele de identificare ale imobilului,
- documentele de identitate ale solicitanților,
- raportul de evaluare,
- proces-verbal de recepție a lucrărilor,
- schițe cadastrale,
- intabularea,
- alte acte necesare potrivit legii.

Dosarul vânzării va fi numerotat, stampilat, arhivat și păstrat de compartimentul abilitat conform legislației privind regimul arhivelor



Art. 7 Cumpărătorii vor constitui garanții pentru asigurarea plății ratelor, constând în constituirea unei ipotece asupra terenului ce face obiectul vânzării sau garanție personală (fidejusiune), ori alte garanții materiale sau imobiliare, corespunzătoare valorii imobilului

Art. 8 Se aproba modificarea inventarului domeniului privat al Comunei Lumina, avand in vedere prevederile art. 1 din prezenta hotarare.

Art. 9 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului, încetează efectele contractului de concesiune încheiat între Consiliul local al Comunei Lumina și cumpărător, iar Compartimentul impozite și taxe, Compartimentul Registrul agricol, Compartimentul Urmărire contracte concesiuni și Compartimentul ADPP, vor înregistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii

Art. 10 Se delega Primarul Comunei Lumina, în vederea reprezentării Comunei Lumina pentru perfectarea actelor de vânzare-cumpărare și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 11 Începând cu data prezentei hotărâri, orice alta hotărâre privind același obiect își încetează aplicabilitatea.

Art. 12 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Initiator
Viceprimar cu atribuții de primar
Ionescu Alexandru

Avizat pentru legalitate/Contrasemneaza
Secretar General U.A.T. Lumina
Bratianu Viorel Florin



Nr.28983/10.12.2025

RAPORT

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafața de 401 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în Str. Prelungirea Iasomiei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), înscris în CF 103505

În conformitate cu prevederile art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, respectiv cu dispozițiile Codului civil referitoare la bunurile proprietate privată, am analizat documentația depusă în vederea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă a terenului situat în comuna Lumina, str. Militari nr. 1, lot 25, în suprafață de 546 mp, având nr. cadastral 103733 și înscris în Cartea Funciară nr. 103733.

Prin **Hotararea nr.204/28.10.2025** a Consiliului local al Comunei Lumina , a fost aprobat studiul de oportunitate si exprimarea intentiei de vanzare a terenului aflat in concesiune, proprietatea privata a UAT Lumina, Str. Prelungirea Iasomiei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), înscris în CF 103505, in favoarea proprietarului constructiei edificata pe acest teren, D-nul **RANCIU DOBRICĂ**

Documentația cuprinde elementele obligatorii prevăzute de legislația în vigoare, respectiv:

- cererea solicitantului- D-nul RANCIU DOBRICĂ
- actele de identitate,
- extras CF și documente cadastrale,
- raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat,
- documentele privind edificarea construcției,
- dovada calității de proprietar al imobilului edificat pe teren.

Din analiza oportunității operațiunii, rezultă că vânzarea terenului reprezintă o modalitate de valorificare a unui bun din domeniul privat al U.A.T. Lumina, generand astfel venituri la bugetul local și corelarea juridică dintre teren și construcția aflată pe acesta. Operațiunea conduce la clarificarea situației juridice a imobilului și la consolidarea exercitării dreptului de proprietate în



ansamblul său, evitând situații de neconformitate între regimul juridic al terenului și cel al construcției.

De asemenea, procedura respectă dreptul de preemțiune al proprietarilor construcției, conform legislației aplicabile.

Terenul face parte din domeniul privat al U.A.T. Lumina și poate fi înstrăinat în baza hotărârii consiliului local, conform prevederilor Codului administrativ. Conform raportului de evaluare, valoarea minimă a terenului rezultă din prețul stabilit prin expertiză, la care se adaugă TVA, fiind îndeplinite condițiile de legalitate pentru inițierea procedurii de vânzare directă prin negociere.

Având în vedere cele de mai sus, propun aprobarea proiectului de hotărâre privind vânzarea terenului către domnul RANCIU DOBRICĂ casatorit cu RANCIU SILVIA , în condițiile prevăzute în cuprinsul proiectului.

Cons Juridic

JUKOVSKI ANCA RODICA



Nr.28985/10.12.2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafața de 401 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în Str. Prelungirea Iasomei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), înscris în CF 103505

Subsemnatul **Ionescu Alexandru**, Viceprimar cu atribuții de Primar al Comunei Lumina, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă a terenului în suprafață de 401 mp, situat în comuna Lumina, Str. Prelungirea Iasomei, nr. 5 (fosta strada Morii , nr. 79 A, lot 18), înscris în CF 103505, a localității Lumina, expun următoarele:

Ca urmare a solicitării depuse de domnul **RANCIU DOBRICĂ**, proprietar al construcției edificate pe terenul sus-menționat, cu respectarea dreptului de preempțiune prevăzut de legislația în vigoare, precum și a Raportului de evaluare întocmit conform normelor legale aplicabile, se impune parcurgerea procedurilor necesare vânzării prin negociere directă a terenului aflat în proprietatea privată a Comunei Lumina.

Menționăm că oportunitatea promovării prezentului proiect constă în valorificarea unui bun aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale, generând astfel venituri la bugetul local și corelarea proprietății terenului cu cea asupra construcției edificate. Prin această operațiune se asigură atât respectarea dreptului de preempțiune, cât și o administrare eficientă a patrimoniului local conform dispozițiilor Codului administrativ.

Totodată, transferul dreptului de proprietate consolidează securitatea juridică privind regimul terenului și utilizarea acestuia, evitând eventuale litigii sau situații de blocaj administrativ.

Având în vedere documentația depusă, raportul de evaluare, situația juridică a terenului, drepturile dobândite asupra construcției, precum și legislația aplicabilă privind dispozițiile referitoare la bunurile proprietate privată ale unităților administrativ-teritoriale, se impune



promovarea unui proiect de act administrativ prin care terenul să fie vândut cumpărătorilor în condițiile stabilite conform legii .

Față de cele prezentate, supun aprobării Consiliului Local al Comunei Lumina proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin negociere directă a terenului menționat mai sus.

VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR
Ionescu Alexandru

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. 4328R/ 14.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 401 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in urma achizitiei constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Prel.Iasomiei nr.5 (fost Morii 79A lot 18)



VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	7.018 EUR/35.711 RON (echiv.17,5 EUR/mp)
---	--

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: noiembrie 2025
- Constanta -



CATRE CONSILIUL LOCAL LUMINA

Subsemnatul Ranciu Dobrica, cu domiciliul in oras Navodari, str. Constantei, bl. D turn , sc A, et.2 , ap. 7. Rog sa-mi aprobat cerere de cumparare terenului in suprafata de 401, situat in com. Lumina, str. Prelungirea lasomiei, nr. 5, pe care il detin in folosinta ca urmare a cumpararii constructiei edificate pe acesta confor contractului de vanzare cumparare nr.1206/14.09.2023.

Va multumesc!

Data

26.09.2025

Semnatura

Tel: 0721252676



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



NR. 15062/24.07.2023

ADEVERINTA/NOMENCLATOR STRADAL

Se adevereste prin prezenta ca terenul in suprafata de 401 mp situat in comuna Lumina, strada Prelungirea lasomiei nr. 5(fosta strada Morii nr. 79 A lot 18) ,comuna Lumina, judetul Constanta face parte din domeniul privat al comunei Lumina si figureaza in registrul agricol volumul 36 poz 8.

S-a eliberat prezenta pentru intabularea dreptului de concesiune si a constructiei realizate pe acest teren pe numele beneficiarului Ghenu Gheorghe, constructie realizata conform Certificatului de atestare a edificarii constructiei nr. 13277/03.07.2023, figureaza cu locuinta nefinalizata 30% in suprafata desfasurata de 94mp .

Adresa imobilului:**comuna Lumina, strada Prelungirea lasomiei nr.5, judetul Constanta**

S-a achitat taxa de timbru cu chitanta nr. 8718/2023 .

PRIMAR

DUMITRU CHIRU

SECRETAR

VIOREL FLORIN BRATIANU



Comp. Registrul Agricol,

Iordan Elena



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



Nr. 13274/03.07.2023

Anexa 28

CERTIFICAT
de atestare a edificarii/ ~~extinderii~~ constructiei
realizate cu autorizatie de construire

Urmare cererii depuse de catre **GHENU GHEORGHE** inregistrata cu nr. de mai sus, confirmam ca pe imobilul situat in loc. LUMINA strada **MORII, nr.79A, LOT 18**, inscris in cartea funciara nr.103505 a loc. LUMINA cu numar cadastral/topografic 103505 exista o constructie (NEFINALIZATA), proprietatea **GHENU GHEORGHE**, edificata in anul 2023

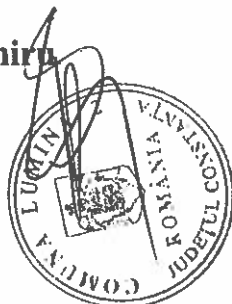
Edificarea/ ~~extinderea~~ constructiei s-a efectuat conform Autorizatiei de construire nr. 240/23.08.2012, exista incheiat proces-verbal de receptie partiala nr. 9534/12.05.2022

Constructia are urmatoarele caracteristici:

- Destinatia : Locuinta
- Numar unitati individuale: 1
- Numar locuri de parcare: In incinta
- Regim de inaltime: P+M nefinalizata (edificata 30%)
- Suprafata construita la sol: Sc C1 = 94,00 mp
- Suprafata construita desfasurata: Sd C1= 94,00 mp
- Alte mentiuni:

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei/extinderii in cartea funciara, in conditiile art. 37 alin. 1 din Legea 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

Primar
Dumitru Chiriac

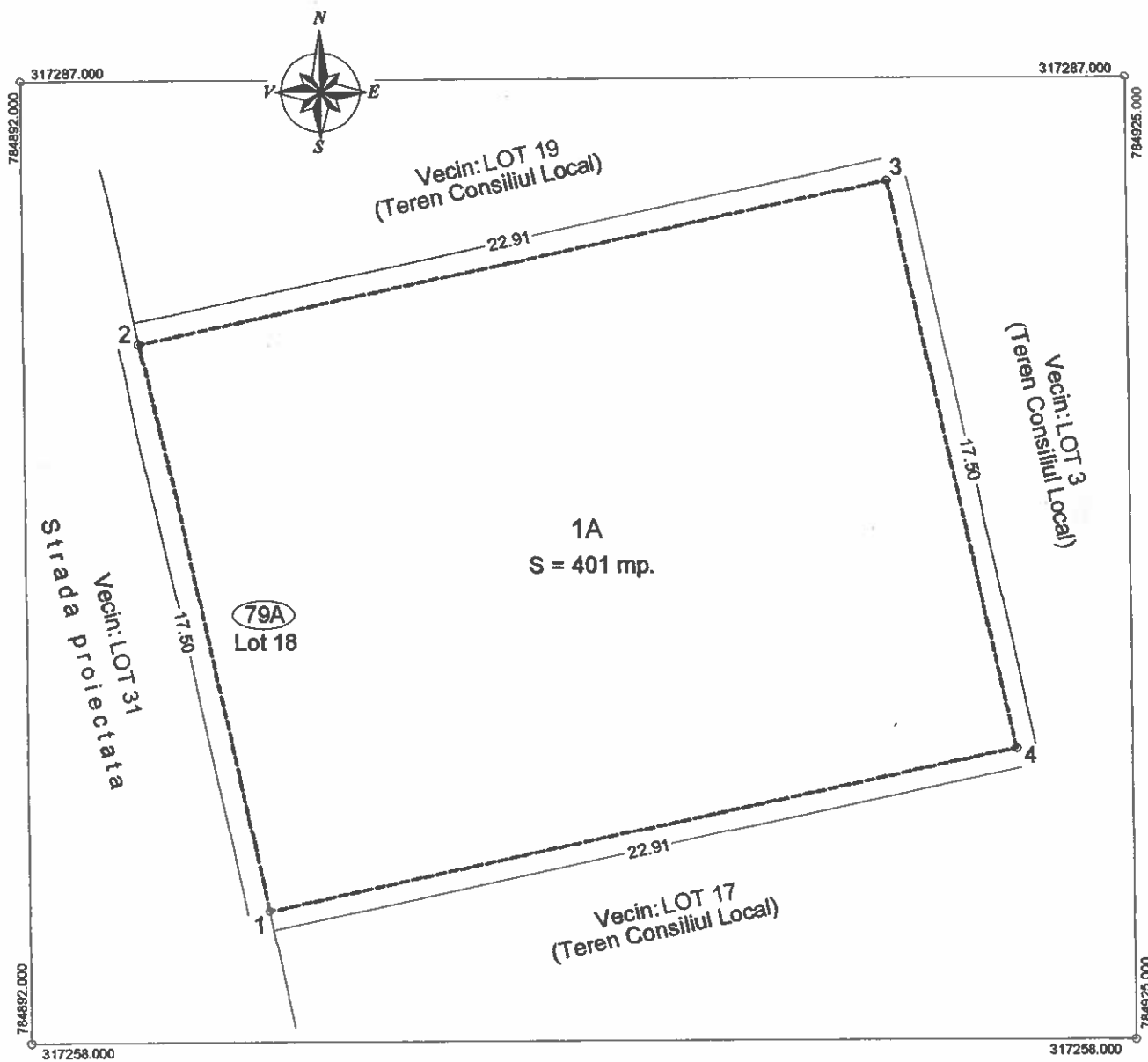


Arhitect sef/Persoana cu Responsabilitati in
domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului:
Insp. Micu Blanaru Valentina

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
103505	401	Str. Morii nr. 79 A - Lot 18, Loc. Lumina	
Cartea Funciara nr.		UAT	LUMINA



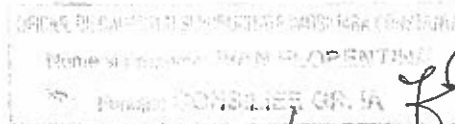
A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (m)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	A	401		imobil marcat in teren prin tarusi din lemn
Total		401		

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	317261.97	784899.13
2	317279.07	784895.44
3	317283.90	784917.84
4	317266.79	784921.52
Suprafata masurata = 401 mp		
Suprafata act = 401 mp		



Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

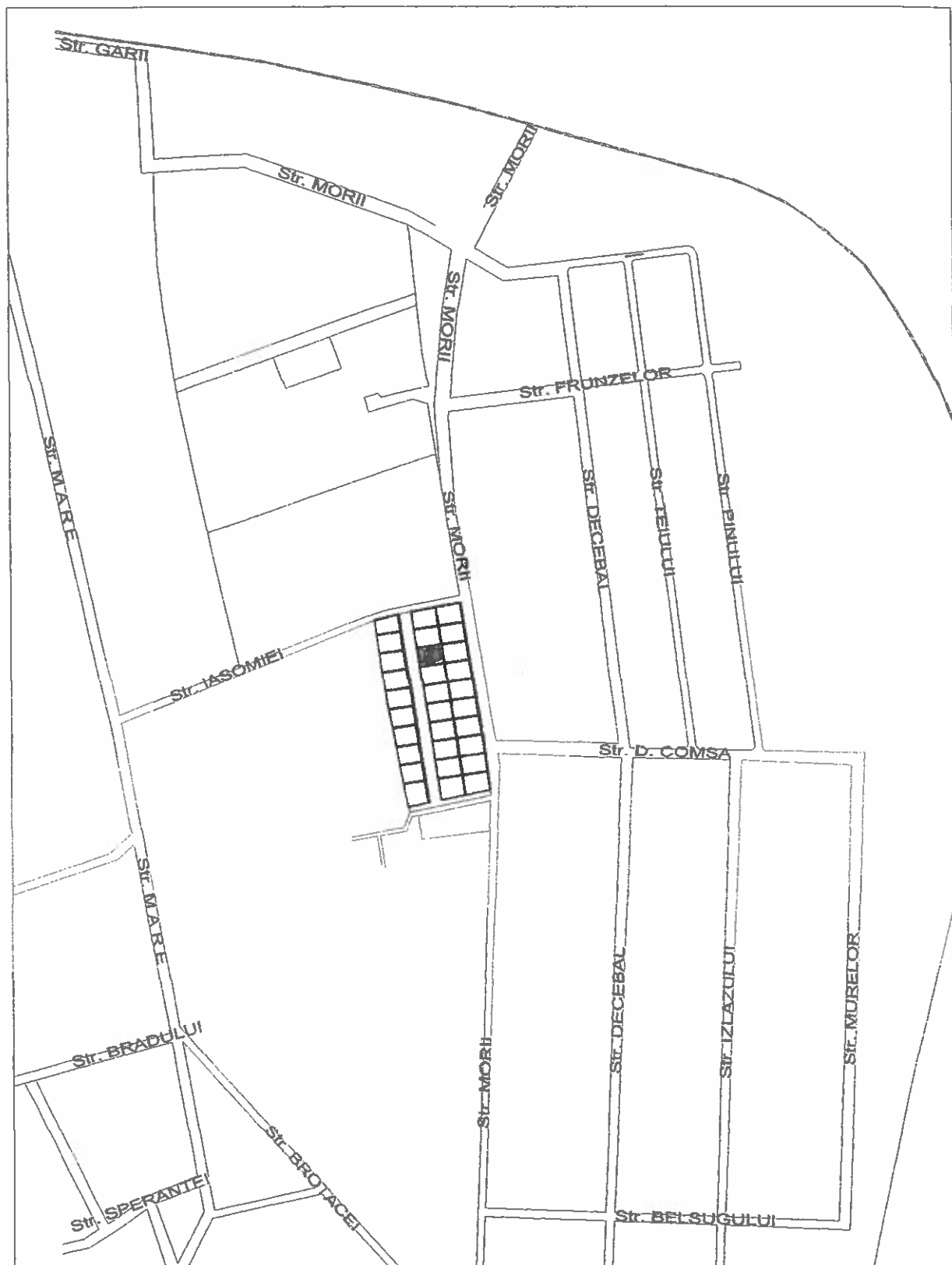
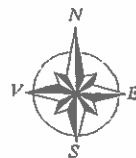


78306

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

Str. Morii nr. 79A-Lot/8, loc. Lumina



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103505 Lumina

Nr. cerere	96839
Ziua	26
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100144910745



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Morii, Nr. 79A-LOT18, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103505	401	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
100187 / 20/12/2011		
Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de PRIMARIA LUMINA (act administrativ nr. 35/28-03-2011 emis de CL LUMINA ; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONTANTA ;) ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LUMINA-DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100175/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 49233 din 15/07/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10210 / 10/02/2012		
Act Notarial nr. 10096, din 04/10/2011 emis de CL LUMINA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) GHENU GHEORGHE		

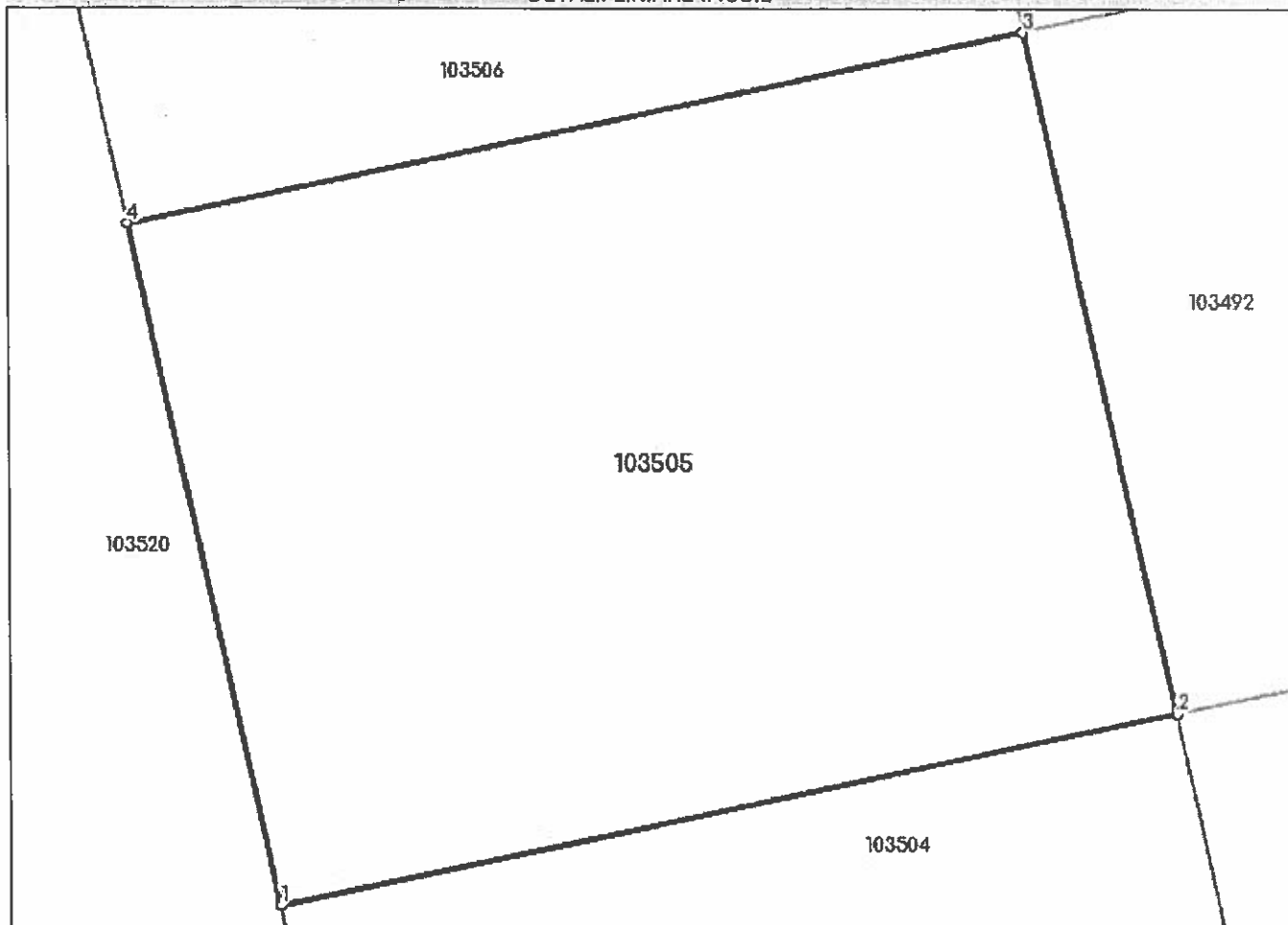
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103505	401	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	401	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.909
2	3	17.5
3	4	22.91
4	1	17.5

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

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

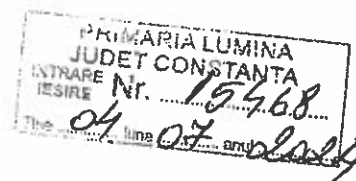
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

26/06/2023, 09:22

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

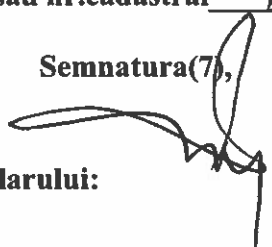


Catre,
PRIMARUL COMUNEI LUMINA

Subsemnatul (1) RANCU DOBRICA cu domiciliul (2)/sediul in
judetul CTA municipiul/orasul/comuna CTA satul _____
sectorul _____ cod postal _____ strada CONSTANTEI nr _____ bl _____ sc _____ et _____
ap _____ tel/fax _____ e-mail _____
titular al Autorizatiei de construire / desfiintare nr 103 din 02.07.2012
emisa pentru executarea lucrarilor de constructii privind construirea / desfiintarea
constructiilor si amenajarilor (5) MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT
in valoare de 805 435,50 lei. 6009,74 CU AC 240/2012
LOC P+V1 ANEXA PARCER
Aduc la cunostinta

Ca la data de (6) 04.07.12 ora _____, vor incepe lucrarile de constructii autorizate
pentru imobilul-teren si/sau constructii -situat in judetul CONSTANTA.
municipiul/orasul/comuna _____ satul _____
Sectorul _____ cod postal _____ strada PR. IASOMIR nr 5
bl _____ sc _____ et _____ ap _____.
Cartea funciara (4)/Fisa bunului imobil sau nr.cadastral 103005

Data _____

Semnatura(7), 

PRECIZARI privind completarea formularului:

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

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

Contract de vânzare cumpărare

Între subsemnații:

1. GHENU GHEORGHE, necăsătorit, cu domiciliul în oraș Ovidiu, str.Primăriei, nr.44A, bl.T3, et.3, ap.16, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.509227/31.05.2018/SPCLEP Ovidiu, CNP 1841021133264, **în calitate de vânzător**,-----

2. RANCIU DOBRICĂ, căsătorit cu RANCIU SILVIA, cu domiciliul în oraș Năvodari, str.Constanței, bl.D Turn, sc.A, et.2, ap.7, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.796020/05.05.2022/SPCLEP Năvodari, CNP 1640408135056, **în calitate de cumpărător**,-----

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:-----

Subsemnatul, **GHENU GHEORGHE**, vând lui **RANCIU DOBRICĂ, căsătorit cu RANCIU SILVIA**, locuință - nefinalizată, situată în comuna Lumina, str.Prelungirea Iasomiei, nr.5 (fostă str.Morii, nr.79A, lot 18), județul Constanța, cu o suprafață construită la sol de 94 m.p., executată în proporție de 30%, identificată cu număr cadastral 103505-C1, înscrisă în cartea funciară a localității Lumina sub nr.103505-C1, conform Încheierii nr.124429/01.08.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Construcția mai sus menționată este amplasată pe teren în suprafață de 401 m.p., domeniul privat al Comunei Lumina, atribuit în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.10096/04.10.2011, încheiat cu Consiliul Local al Comunei Lumina, identificat cu număr cadastral 103505, fiind înscris în cartea funciară a localității Lumina sub nr.103505, conform Încheierii nr.124429/01.08.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Cumpărătorul construcției preia și dreptul de folosință asupra terenului aferent acesteia, ulterior încheierii prezentului act are obligația a se adresa Primăriei comunei Lumina în vederea intrării în legalitate.-----

Vecinătățile imobilului sunt următoarele: la nord – IE 103506, la est – IE 103492, la sud – IE 103504, la vest – str.Prelungirea Iasomiei – IE 103520.--

Eu, vânzătorul declar că am dobândit imobilul ca bun propriu, necăsătorit fiind, terenul prin atribuirea în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.10096/04.10.2011, încheiat cu Consiliul Local al Comunei Lumina, construcția fiind executată în baza Autorizației de construire nr.240/23.08.2012, eliberată de Primăria comunei Lumina, stadiul fizic al lucrărilor fiind atestat conform Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.13277/ 03.07.2023, eliberat de Primăria comunei Lumina.-----

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere ca situația de fapt și de drept a imobilului este cea rezultată din actele prezentate în fața notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate, precum și faptul că, urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la cererea noastră, înțelegem sensul tuturor termenilor utilizați în redactarea prezentului înscris, precum și toate consecințele ce decurg din executarea acestuia, pe care le acceptăm întocmai.---

Imobilul nu face obiectul unor litigii sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere/comodat, nu a fost scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunui aport în natura la capitalul social și nu figurează sediul vreunei societăți comerciale, asociații, fundații sau societăți civile cu sau fără personalitate juridică.-----

Noi părțile contractante declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, modificată și completată de Legea nr.230/2005, precum și de dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, avem cunoștință de prevederile art.1660 și 1665 Cod Civil referitor la seriozitatea pretului și consecințele în caz contrar; de asemenea am luat la cunoștință de obligativitatea prezentării la Organele Fiscale competente în vederea efectuării mențiunilor în evidențele fiscale în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, avem cunoștința de prevederile art.1654 și 1655 Cod Civil care prevăd categoria de persoane incapabile de a vinde și a cumpăra, noi neîncadrându-ne în acestea, iar prezentul act nu se face prin intermedierea unei societăți imobiliare.-----

Regimul matrimonial al părților contractante a fost verificat în registrul RNNRM conform Certificatului constatator din data de 14.09.2023.-----

Eu, vânzătorul declar că imobilul ce îl înstrăinez prin prezentul înscris face parte din patrimoniul meu personal.-----

Noi părțile contractante declarăm pe propria răspundere că între noi nu există promisiune de vânzare cumpărare.-----

Eu, vânzătorul declar că am prezentat cumpărătorului situația juridică, de fapt și de drept a imobilului, nu am omis să prezint nici un aspect care, dacă ar fi fost cunoscut de acesta la data încheierii prezentului act, l-ar fi determinat să nu mai încheie actul sau să solicite diminuarea pretului.-----

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de situația juridică și de starea de fapt și de drept a imobilului pe care îl cumpăr în temeiul prezentei contract, acesta fiind vizionat anterior semnării acestui înscris, declarându-mă mulțumit de starea acestuia. De asemenea declar că am luat cunoștință de situația juridică, fizică, amplasament și proveniența imobilului, de utilitățile din zonă, de căile de acces către imobilul ce face obiectul prezentului act, de regimul său urbanistic și au avut deplina posibilitate de a se informa cu privire la aceste aspecte. -----

Noi, părțile contractante declarăm că am citit prezentul act, cele consemnate în cuprinsul contractului sunt conforme cu adevărul, suntem de acord cu conținutul său și ne exprimăm consimțământul pentru încheierea acestuia în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, consimțământul nefiindu-ne viciat.-----



BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

GHEORGHE ALINA

SEDIUL: OR. OVIDIU, JUD. CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR. 96, PARTER

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1206

Anul 2023 luna septembrie ziua 14

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

1. **GHENU GHEORGHE**, cu domiciliul în oraș Ovidiu, str.Primăriei, nr.44A, bl.T3, et.3, ap.16, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.509227/31.05.2018/SPCLEP Ovidiu, CNP 1841021133264, în nume propriu;
2. **RANCIU DOBRICĂ**, cu domiciliul în oraș Năvodari, str.Constanței, bl.D Turn, sc.A, et.2, ap.7, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.796020/05.05.2022/SPCLEP Năvodari, CNP 1640408135056, în nume propriu;

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

În temeiul art. 12 lit. b) din **Legea nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput impozit în sumă de 746 lei cu chit. nr.2260/14.09.2023;

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60 lei cu chit. nr.1087723/14.09.2023;

S-a încasat onorariul în sumă de 700 lei plus TVA în sumă de 133 lei, cu fact. și chit. nr.19726/14.09.2023;



NOTAR PUBLIC, S.S.

Gheorghe Alina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Gheorghe Alina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,
GHEORGHE ALINA



ROYALTY

ROMANIA

D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA KZ NR. 796020

IDENTITY CARD

B1U7U

Numéro/Nom/Last name

RANCIU

Penname/Pseudom/First name

DOBRICĂ

Celebration/Nationality/Nationality

Română / ROU

Loc master/Pieu de naissance/Maison de naissance

Jud. TL Ors. Măcin

Domicilio/Adresse/Address

Jud. CT Ofs. Nāvodaṇṇ

Str. Constanteibl.D Turn s.c.A et.2 ap.7

Emisã de/Devises par/Issued by

SPCLEP Nāvodarī

Valabilitate/Validite/Validity
05.05.22-03.08.2031

[illegible]

KZ796020<7R0U6404080M310803311350561

ROMANIA



CĂRTE DE IDENTITATE

IDENTITY

CNP 2670101135052

TX 002582

IDENTITY

Name/Name/Last name

D5H4H

RANCIU

Prenume/Prenom/First

SILVIA

Catania/National Italian Coast

Română / ROU

Sex/Size/Sp

Loc nastera/Lieu de naissance:

Jud. Lt Com. Graduate

Don't Call/Adresse/Address
Lud CT 6011

Sub. C1 SATURDAY

Fl. lasomiei nr.6

Verabiltate/Vollste/Validte

13.11.24-03.08.2031

263 CT

IDROURANCIU<<SILVIA<<<<<<<<<<<<<<<<

TX002582<5ROU6701011F310803321350522

0721/252676

ROMÂNIA

JUDEȚUL CONSTANȚA

PRIMARIA COMUNEI LUMINA

PRIMAR

Nr.14838 din 0208 2024.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 103 din 0208 2024

Ca urmare a cererii adresate de **RANCIU DOBRICA si RANCIU SILVIA**
CNP 1 6 4 0 4 0 8 1 3 5 0 5 6 cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANTA**
municipiul/orașul/ comuna **NAVODARI**, satul sectorul cod poștal
strada **CONSTANTEI**, nr.bl . **D Turn**, sc .**A** , et .**2**., ap .**7**.,
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr . **14838 din 28.06.2024**.

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

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrarilor de construire pentru: intrare in legalitate

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU A.C. 240/23.08.2012- LOCUINTA P+M SI ANEXA PARTER & IMPREJMUIRE TEREN

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **CONSTANTA**
municipiul/orașul/comuna **LUMINA** satul sectorul cod poștal
strada **PRELUNGIREA IASOMIEI**, nr. **5**
Cartea funciară **103505**
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral **103505**

- lucrari în valoare de**305.735,55 lei** - Locuinta
6009,77 lei – Imprejmuire teren

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,

Dumitru Chiru



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit,
Micu Blanaru Valentina

Taxa de autorizare în valoare de 1580 lei a fost achitată conform chitanței nr. 805 din 04.07.2024
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1 exemplar(e)
din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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



BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

GHEORGHE ALINA

SEDIUL: OR. OVIDIU, JUD. CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR. 96, PARTER

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1206

Anul 2023 luna septembrie ziua 14

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

1. **GHENU GHEORGHE**, cu domiciliul în oraș Ovidiu, str.Primăriei, nr.44A, bl.T3, et.3, ap.16, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.509227/31.05.2018/SPCLEP Ovidiu, CNP 1841021133264, în *nume propriu*;
2. **RANCIU DOBRICĂ**, cu domiciliul în oraș Năvodari, str.Constanței, bl.D Turn, sc.A, et.2, ap.7, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.796020/05.05.2022/SPCLEP Năvodari, CNP 1640408135056, în *nume propriu*;

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

În temeiul art. 12 lit. b) din **Legea nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput impozit în sumă de 746 lei cu chit. nr.2260/14.09.2023;

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60 lei cu chit. nr.1087723/14.09.2023;

S-a încasat onorariul în sumă de 700 lei plus TVA în sumă de 133 lei, cu fact. și chit. nr.19726/14.09.2023;



NOTAR PUBLIC, S.S.

Gheorghe Alina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Gheorghe Alina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,
GHEORGHE ALINA



Contract de vânzare cumpărare

Între subsemnații:

1. GHENU GHEORGHE, necăsătorit, cu domiciliul în oraș Ovidiu, str.Primăriei, nr.44A, bl.T3, et.3, ap.16, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.509227/31.05.2018/SPCLEP Ovidiu, CNP 1841021133264, **în calitate de vânzător**,-----

2. RANCIU DOBRICĂ, căsătorit cu RANCIU SILVIA, cu domiciliul în oraș Năvodari, str.Constanței, bl.D Turn, sc.A, et.2, ap.7, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.796020/05.05.2022/SPCLEP Năvodari, CNP 1640408135056, **în calitate de cumpărător**,-----

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:-----

Subsemnatul, **GHENU GHEORGHE**, vând lui **RANCIU DOBRICĂ, căsătorit cu RANCIU SILVIA**, locuință - nefinalizată, situată în comuna Lumina, str.Prelungirea Iasomiei, nr.5 (fostă str.Morii, nr.79A, lot 18), județul Constanța, cu o suprafață construită la sol de 94 m.p., executată în proporție de 30%, identificată cu număr cadastral 103505-C1, înscrisă în cartea funciară a localității Lumina sub nr.103505-C1, conform Încheierii nr.124429/01.08.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Construcția mai sus menționată este amplasată pe teren în suprafață de 401 m.p., domeniul privat al Comunei Lumina, atribuit în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.10096/04.10.2011, încheiat cu Consiliul Local al Comunei Lumina, identificat cu număr cadastral 103505, fiind înscris în cartea funciară a localității Lumina sub nr.103505, conform Încheierii nr.124429/01.08.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Cumpărătorul construcției preia și dreptul de folosință asupra terenului aferent acesteia, ulterior încheierii prezentului act are obligația a se adresa Primăriei comunei Lumina în vederea intrării în legalitate.-----

Vecinătățile imobilului sunt următoarele: la nord – IE 103506, la est – IE 103492, la sud – IE 103504, la vest – str.Prelungirea Iasomiei – IE 103520.--

Eu, vânzătorul declar că am dobândit imobilul ca bun propriu, necăsătorit fiind, terenul prin atribuirea în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.10096/04.10.2011, încheiat cu Consiliul Local al Comunei Lumina, construcția fiind executată în baza Autorizației de construire nr.240/23.08.2012, eliberată de Primăria comunei Lumina, stadiul fizic al lucrărilor fiind atestat conform Certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr.13277/ 03.07.2023, eliberat de Primăria comunei Lumina.-----

Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere ca situația de fapt și de drept a imobilului este cea rezultată din actele prezentate în fața notarului public, noi fiind singurii responsabili de eventualele neconcordanțe între acestea și realitate, precum și faptul că, urmare a lămuririlor date de notarul public din oficiu și la cererea noastră, înțelegem sensul tuturor termenilor utilizați în redactarea prezentului înscris, precum și toate consecințele ce decurg din executarea acestuia, pe care le acceptăm întocmai.---

Imobilul nu face obiectul unor litigii sau a unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unor contracte de închiriere/comodat, nu a fost scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunui aport în natura la capitalul social și nu figurează sediul vreunei societăți comerciale, asociații, fundații sau societăți civile cu sau fără personalitate juridică.-----

Noi părțile contractante declarăm că am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, modificată și completată de Legea nr.230/2005, precum și de dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, avem cunoștință de prevederile art.1660 și 1665 Cod Civil referitor la seriozitatea pretului și consecințele în caz contrar; de asemenea am luat la cunoștință de obligativitatea prezentării la Organele Fiscale competente în vederea efectuării mențiunilor în evidențele fiscale în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, avem cunoștința de prevederile art.1654 și 1655 Cod Civil care prevăd categoria de persoane incapabile de a vinde și a cumpara, noi neîncadrându-ne în acestea, iar prezentul act nu se face prin intermedierea unei societăți imobiliare.-----

Regimul matrimonial al părților contractante a fost verificat în registrul RNNRM conform Certificatului constatator din data de 14.09.2023.-----

Eu, vânzătorul declar că imobilul ce îl înstrăinez prin prezentul înscris face parte din patrimoniul meu personal.-----

Noi părțile contractante declarăm pe propria răspundere că între noi nu există promisiune de vânzare cumpărare.-----

Eu, vânzătorul declar că am prezentat cumpărătorului situația juridică, de fapt și de drept a imobilului, nu am omis să prezint nici un aspect care, dacă ar fi fost cunoscut de acesta la data încheierii prezentului act, l-ar fi determinat să nu mai încheie actul sau să solicite diminuarea pretului.-----

Eu, cumpărătorul, declar că am luat cunoștință de situația juridică și de starea de fapt și de drept a imobilului pe care îl cumpăr în temeiul prezentei contract, acesta fiind vizionat anterior semnării acestui înscris, declarându-mă mulțumit de starea acestuia. De asemenea declar că am luat cunoștință de situația juridică, fizică, amplasament și proveniența imobilului, de utilitățile din zonă, de căile de acces către imobilul ce face obiectul prezentului act, de regimul său urbanistic și au avut deplină posibilitate de a se informa cu privire la aceste aspecte. -----

Noi, părțile contractante declarăm că am citit prezentul act, cele consemnate în cuprinsul contractului sunt conforme cu adevărul, suntem de acord cu conținutul său și ne exprimăm consimțământul pentru încheierea acestuia în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, consimțământul nefiindu-ne viciat.-----

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. 4328R/ 14.11.2025



RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 401 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in urma achizitiei constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Prel.Iasomiei nr.5 (fost Morii 79A lot 18)



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

7.018 EUR/35.711 RON
(echiv.17,5 EUR/mp)

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: noiembrie 2025
- Constanta -

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. 4328/ 4.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 401 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in urma achizitiei constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Prel.Iasomiei nr.5 (fost Morii 79A lot 18)



VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	7.018 EUR/35.711 RON (echiv.17,5 EUR/mp)
---	--

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: octombrie 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 401 mp din comuna Lumina, Str.Prel.iasomiei nr.5 (fosta Str.Morii nr.79A lot 18), proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0889 RON/EUR, valabil pentru ziua de 3.10.2025.

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2025)	SEV 100 - Cadrul general al evaluării SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării SEV 102 - Tipuri ale Valorii SEV 103 - Abordări în evaluare SEV 104 - Informații și date de intrare SEV 105 - Modele de evaluare SEV 106 - Documentare și raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

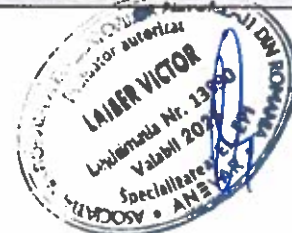
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	7.018 EUR/35.711 RON (echiv.17,5 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar desemnat	Primaria LUMINA
Utilizarea desemnata	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 401 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Prel.iasomiei nr.5 (fost Str.Morii 79A lot 18)
Zona de amplasament	in zona fostei UM, pe strada laterala, intre Morii si Mare
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 18 x 23m cu d=17,5m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Ranciu Dobrica dupa achizitia constructiei
Acte de proprietate	Contract de vanzare aut.nr.1206/14.09.2023 Autorizatie de construire nr.240/2012 si 103/2024 Certificat de atestare a edificarii constructiei nr.13277/3.07.2023 Adeverinta de Nomenclator stradal nr.15062/2023 Contract de concesiune nr.10096/4.10.2011 Extras de CF nr.96839/26.06.2023 Plan de amplasament cadastral si Pkab de incadrare in zona Poz cadastru si Carte Funciara : 103505
Data inspectiei	4.10.2025
Data de referinta a evaluarii	3.10.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0889
Valoarea estimata a terenului	7.018 EUR/ 35.711 RON (echiv.17,5 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole

1.Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Extras de CF

ANEXA C: Plan de amplasament cadastral

ANEXA D: Contract de vanzare, Aut de construire, Contract de concesiune, Certificat de edificare

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 Evaluare 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 folosinta in urma cumpararii constructiei
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 401 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Prel.Iasomiei nr.5
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locatar și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:



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

Natura si sursa informatiilor

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

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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomiei nr.5 (R4328)

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

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Modele de evaluare si SEV 106 Documentare si raportare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea acestuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomiei nr.5 (R4328)

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluării
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii
- ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare
- ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 - Documentare și raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluării

În conformitate cu prevederile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent în domeniul cuantificării/ ierarhizării gravității riscurilor fizice.

Data inspecției

Inspectia proprietății s-a efectuat în 4.10.2025

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Valoarea se va exprima în EUR și în RON
Cursul de referință utilizat în prezentul Raport a fost de 5,0889 RON/EUR, valabil pentru ziua de 3.10.2025.

Modalități de plată

Evaluarea s-a făcut în ipoteza plății în numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oraș, vecinătăți și 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 Sibloara, fostă Cicirciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1976 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a albit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Colun(oaia 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 Siutehiol, 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 așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Coșealiei care debusează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se 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 Coșealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.

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

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

La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere. În partea de est a satului se află locul 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 Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc bălțiri în partea de sud.

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

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

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică și amplasarea la numai 4 km vest de Marea Neagră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Mihaela Poarta Albă.



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomie nr.5 (R4328)

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

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

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

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

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

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

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

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

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonat și cernoziomul levigat.

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea Sibloara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

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

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

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

Construcții, terenuri

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

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

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

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

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

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

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

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

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea Primăria LUMINA, domeniul privat, în folosința lui Ramona Dobrescu, în urma achiziției construcției.

Deputatul de proprietate rezulta din ANEXELE B,C și D:



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomiei nr.5 (R4328)

Contract de vanzare aut.nr.1206/14.09.
Autorizatie de construire nr.240/2012 si 103/2024
Certificat de atestare a edificarii constructiei nr.13277/3.07.2023
Adeverinta de Nomenclator stradal nr.15062/2023
Contract de concesiune nr.10096/4.10.2011
Extras de CF nr.96839/26.06.2023
Plan de amplasament cadastral si Pkab de incadrare in zona
Poz cadastru si Carte Funciara : 103505

Descrierea terenului

Teren de cca.17,5 x 23 m cu d=17,5 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.

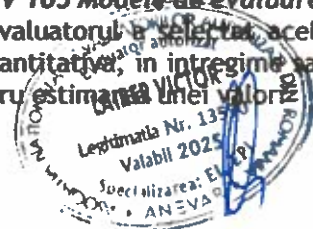
Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii rezidentiale astfel ca, existand si o Autorizatie de construire valida acestea fost fizic posibile si este permis legal.

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 evaluării terenului prin piața

Pe parcursul acestei abordări, s-a ținut seama de principiile și conceptele de bază ale evaluării prin piața:

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta
- Substituită
- Echilibrul
- Condițiile externe

În evidențele Primăriei Lumina există numeroase documente care confirmă tranzacții de astfel de terenuri concesionate în zona în ultimii 4-5 ani, dar au existat un număr suficient de oferte, care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel în apropierea datelor din tranzacții. Ofertele selectate în final drept Comparabile sunt redată sub formă de tabel rezumat în **ANEXA E**.

În prezentul Raport s-a utilizat **Metoda Comparatiei Directe**, resp. **Tehnica combinată (cantitativă plus calitativă)** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor. Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020, 10.11.2023). Din Grila de comparație din **ANEXA 1**, în care sunt redată și principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparație, rezultă:

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparație Valoarea nu este afectată de TVA	A	7.018 EUR/35.711 RON (echiv. 17,5 EUR/mp)
---	----------	--

Ajustările preturilor Comparabilelor sunt justificate în **ANEXA 1^a**.

Evaluarea terenului prin venit

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective (adică venituri bănești periodice plus valoarea de revânzare a proprietății).

Pe parcursul acestei abordări, s-a ținut seama de conceptele de bază ale evaluării prin venit, comune tuturor abordărilor:

- Anticipare
- Schimbare
- Cerere-oferta
- Substituită
- Echilibrul
- Condițiile externe

În prezentul raport se aplică **Metoda capitalizării venitului** (capitalizare directă), în care un Venit Anual Net se împarte la o rată de venit (**Rată de capitalizare - r_c**) sau se înmulțește cu un **Multipliator al venitului net - MVN** pentru a obține o valoare prezentă.

Rată de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei piețe imobiliare și folosirea ei este recomandată de standardele de evaluare. Ea are numeroase definiții, care rezultă fiecare din modul de deducere, de calcul, al ratei de capitalizare. De exemplu, în cazul societăților comerciale, dacă Rată de capitalizare se deduce din formula de acoperire a datoriei sau din rata de capitalizare medie pentru componentele credit și capital propriu, atunci ea este definită drept "**Costul capitalului propriu**".

În Raportul de față, unde se reevaluează proprietăți imobiliare și nu valoarea de piață a societății însăși, Rată de capitalizare (c) se deduce din vânzarile comparabile și în acest caz este definită ca raport:

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



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomieii nr.5 (R4328)

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

Din Contractul de concesiune al terenului evaluat in prezentul Raport rezulta o redeventa lunara valorica de 0,26 lei/mp xluna, adica 104,26 lei luna.

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.

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 3.10.2025

Curs: 5.0889

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	0.0655			
300		max	0.0983			
300	Pret vanza	min	15	7.8602	3.1441	
		max	25	7.8602	4.7161	
						5.8952

Optand pentru 104 RON/luna (cf. Contractul din ANEXA D) si rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului, pentru Valoarea de piata calculata din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la :
ANEXA 2

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/ CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN CONCESIONARE	4.090 EUR/ 20.815 RON (echiv. 10,20 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

In ceea ce priveste **adecvarea** abordarilor, acestea au fost corelate cu **tipul proprietatii**, cu **viabilitatea** acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construit **abordarea prin piata este recomandata de standarde ca fiind cea mai adecvata**. Dintre metodele alternative de evaluare a terenurilor



Raport de Evaluare Str. Prel. Iasomiei nr.5 (R4328)

extractia, alocarea si tehnicile de capitalizare ale veniturilor - abordarea prin venit ni s-a parut cea mai adecvata in acest caz, avand in vedere ca motivul acordarii terenului in folosinta a fost edificarea unei constructii locuinta pe el.

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

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

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

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	7.018 EUR/35.711 RON (echiv.17,5 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 3.10.2025

Curs:

5.0889 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	D
Pret de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	65.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-30.00	-37.50	-19.50
Pret de vanzare (EUR/mp)		70.00	87.50	45.50
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	concesiune	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]		-35.00	-43.75	-22.75
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	22.75
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	22.75
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	22.75
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	22.75
Condiții de piata		aprilie 2025	aprilie 2025	aprilie 2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		35.00	43.75	22.75
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.75	-10.94	-5.69
Pret ajustat (EUR/mp)		26.25	32.81	17.06
Localizare		Morii/ Iasomie	fosta UM	Mare/ Morii
Ajustare (%)		-14.29	-13.71	-17.58
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-5.00	-6.00	-3.00
Pret ajustat (EUR/mp)		21.25	26.81	14.06
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		21.25	26.81	14.06
		C	N	D
Suprafata teren [mp]	401.00	523	1,000	1,000
Comparabilitate		similara	inferioara	inferioara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 18	dreptunghi, 22	dreptunghi, 23	dreptunghi, >9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
D	14.06	inferioara
Subiect	17.5	
C	21.25	superioara
N	26.81	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
401	7,018	35,711

D: d'GRILA MIXTA vanzare 401 mp



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale scumpe (peste 100 EUR/mp) asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 30%; toate se ajusteaza			-30%
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 cheltuleli 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, pe Morii unde preturile sunt cu cca. 5 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-5 EUR/mp
N este in zona mai buna, in noul cartier de langa fosta UM, unde preturile sunt cu 6 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-6 EUR/mp
D este in zona mai aproape de Str.Mare, dar intre Morii si Mare unde preturile sunt cu doar cca. 3 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-3 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
Terenurile de 1000 si peste se vand la preturi unitare mai mici decat terenurile de 300-500 mp; N si D sunt inferioare			
Ajustare pentru acces			
Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt <i>similare</i>			
Ajustare pentru deschidere la strada			
C si N au deschideri mai mari fata de Subiect, sunt <i>superioare</i>			
Ajustare pentru utilitati			
Toate au toate utilitatile la gard, sunt <i>similare</i>			



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (104 RON/luna)	EUR/mp luna	0.051
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.612
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.612
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.612
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.612
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		10.20
Data:		3.10.2025
* curs RON/EUR		5.0889
Prel. lasomiei 5		
Suprafata	mp	401
Valoare de randament		
	EUR	4,090
	LEI	20,815



Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de către dr.ing. Victor Laiber, membru titular a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, cu legitimitatea și parafă nr. 13590, valabile pentru anul 2025 și 2026.

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

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

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

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

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

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

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

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

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

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103505 Lumina

Nr. cerere	96839
Ziua	26
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare
100144910745



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Morii, Nr. 79A-LOT18, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103505	401	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
100187 / 20/12/2011		
Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de PRIMARIA LUMINA (act administrativ nr. 35/28-03-2011 emis de CL LUMINA ; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONTANTA.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) COMUNA LUMINA-DOMENIU PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100175/Lumina, Inscrisa prin incheierea nr. 49233 din 15/07/2011;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
10210 / 10/02/2012		
Act Notarial nr. 10096, din 04/10/2011 emis de CL LUMINA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) GHENU GHEORGHE		

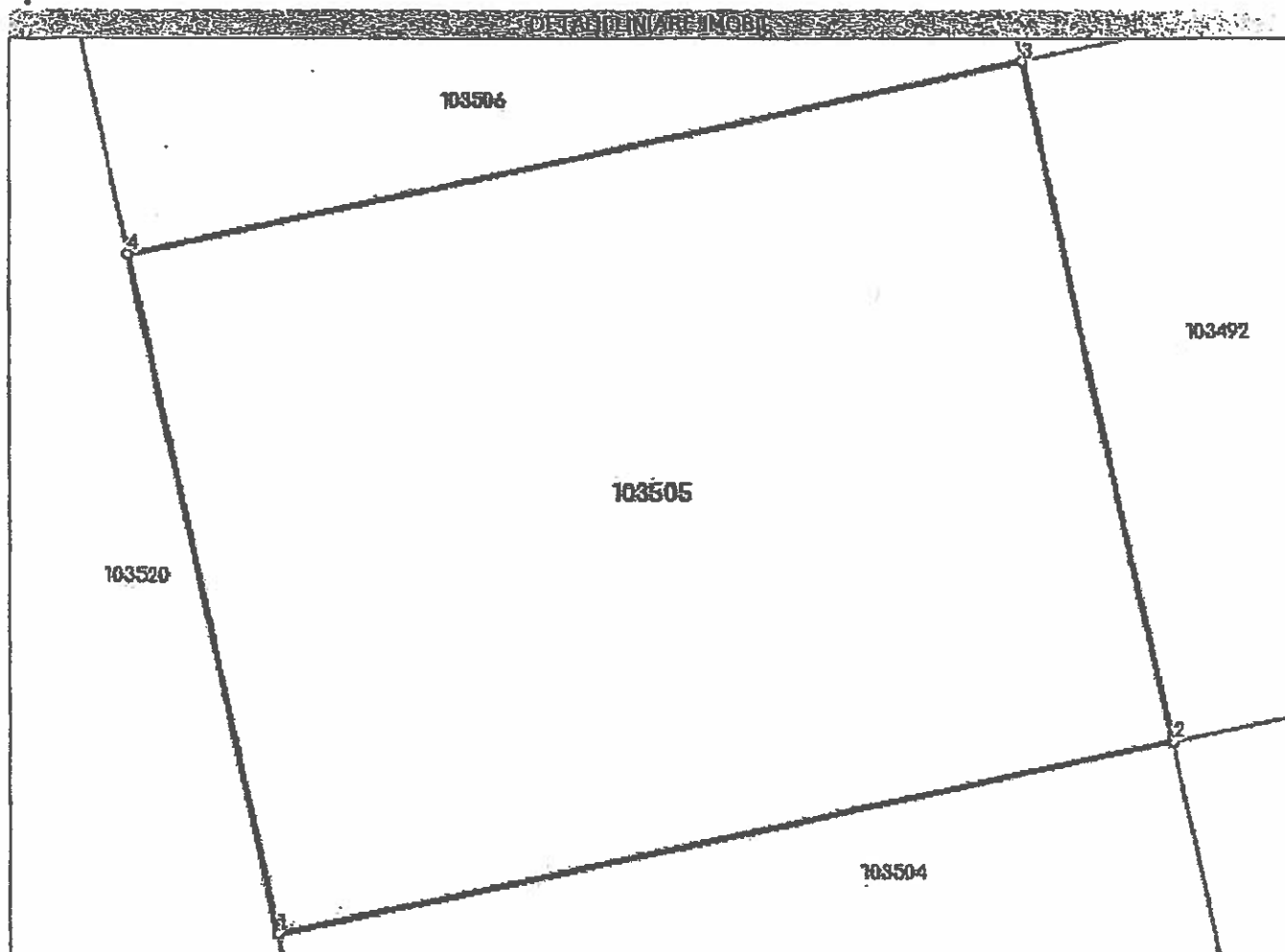


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103505	401	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	401	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.909
2	3	17.5
3	4	22.91
4	1	17.5

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

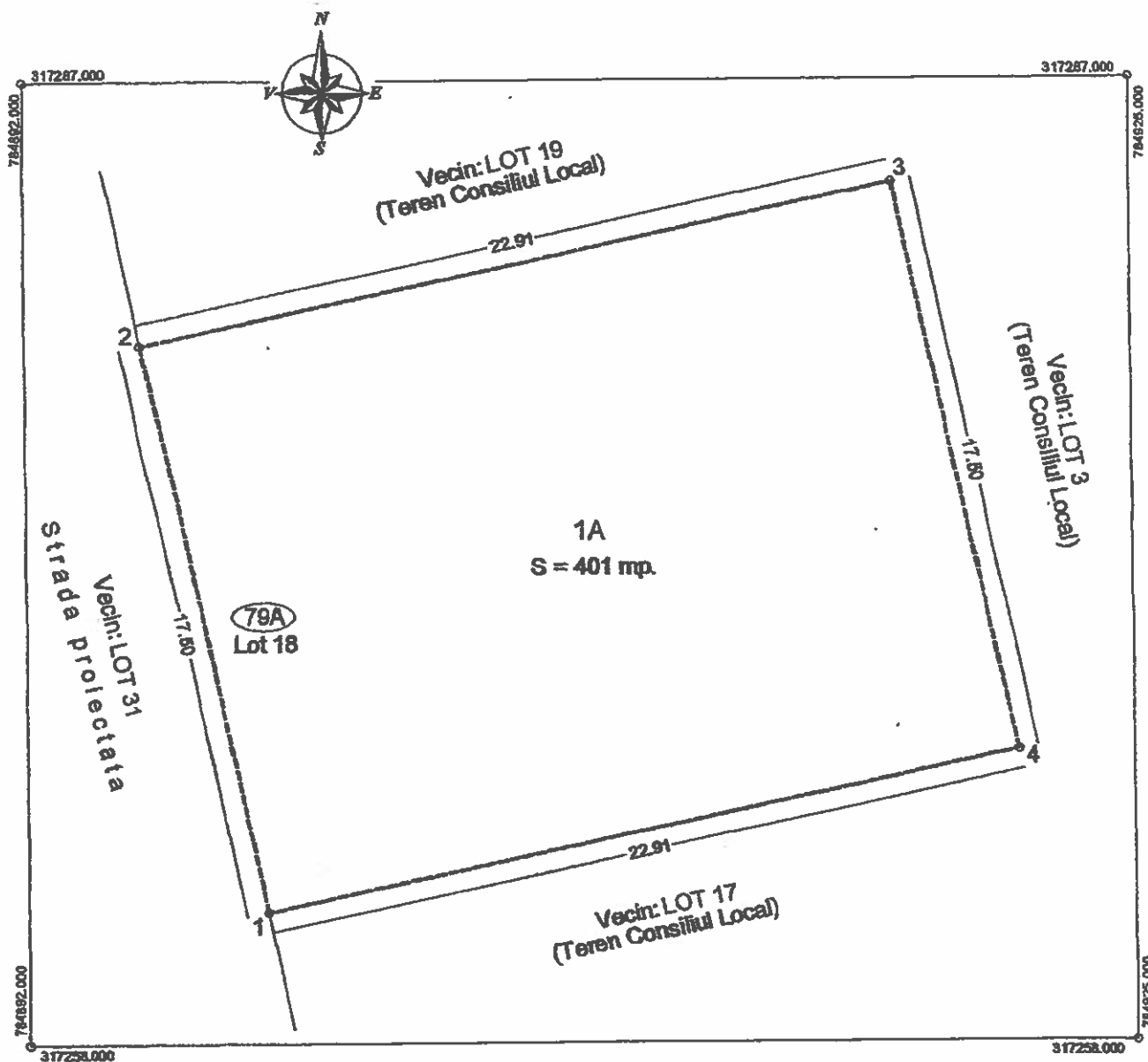
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
103905	401	Str. Morii nr. 79 A - Lot 18, Loc. Lumina
Cartea Funciara nr.	UAT	LUMINA



A. Date referitoare la teren:

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	A	401		Imobil marcat in teren prin tarusi din lemn
Total		401		

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	X (m)	Y (m)
1	317281.97	784898.13
2	317279.07	784895.44
3	317283.90	784917.84
4	317286.79	784921.62

Suprafata masurata = 401 mp
Suprafata act = 401 mp

October 2011
Lupescu Marius este titularul terenului de cadastru geodezic si apasatura si aproposul
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0874
LUPESCU MARIAN
CATEGORIA A

Se confirma suprafata din masuratori si inlocuirea imobilului in baza de date

78306/ Valabil 2025
26.01.2011



ANEXA I

Contract de vânzare cumpărare

Între subsemnații:

1. **GHENU GHEORGHE, necăsătorit**, cu domiciliul în oraș Ovidiu, str.Primăriei, nr.44A, bl.T3, et.3, ap.16, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.509227/31.05.2018/SPCLEP Ovidiu, CNP 1841021133264, în calitate de vânzător,-----

2. **RANCIU DOBRICĂ, căsătorit cu RANCIU SILVIA**, cu domiciliul în oraș Năvodari, str.Constanței, bl.D Turn, sc.A, et.2, ap.7, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.796020/05.05.2022/SPCLEP Năvodari, CNP 1640408135056, în calitate de cumpărător,-----

a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele condiții:-----

Subsemnatul, **GHENU GHEORGHE**, vând lui **RANCIU DOBRICĂ, căsătorit cu RANCIU SILVIA**, locuință - nefinalizată, situată în comuna Lumina, str.Prelungirea Iasomiei, nr.5 (fostă str.Morii, nr.79A, lot 18), județul Constanța, cu o suprafață construită la sol de 94 m.p., executată în proporție de 30%, identificată cu număr cadastral 103505-C1, înscrisă în cartea funciară a localității Lumina sub nr.103505-C1, conform Încheierii nr.124429/01.08.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Construcția mai sus menționată este amplasată pe teren în suprafață de 401 m.p., domeniul privat al Comunei Lumina, atribuit în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.10096/04.10.2011, încheiat cu Consiliul Local al Comunei Lumina, identificat cu număr cadastral 103505, fiind înscris în cartea funciară a localității Lumina sub nr.103505, conform Încheierii nr.124429/01.08.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Cumpărătorul construcției preia și dreptul de folosință asupra terenului aferent acesteia, ulterior încheierii prezentului act are obligația a se adresa Primăriei comunei Lumina în vederea intrării în legalitate.-----

Vecinătățile imobilului sunt următoarele: la nord – IE 103506, la est – IE 103492, la sud – IE 103504, la vest – str.Prelungirea Iasomiei – IE 103520.--

Eu, vânzatorul declar că am dobândit imobilul ca bun propriu, necăsătorit fiind, terenul prin atribuirea în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.10096/04.10.2011, încheiat cu Consiliul Local al Comunei Lumina, construcția fiind executată în baza Autorizației de construire nr.240/23.08.2012, eliberată de Primăria comunei Lumina, stadiul fizic al lucrărilor fiind atestat conform Certificatului de atestare a edificării/extenderii construcției nr.13277/ 03.07.2023, eliberat de Primăria comunei Lumina





BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

GHEORGHE ALINA

SEDIUL: OR. OVIDIU, JUD. CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR. 96, PARTER

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1206

Anul 2023 luna septembrie ziua 14

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

1. **GHENU GHEORGHE**, cu domiciliul în oraș Ovidiu, str.Primăriei, nr.44A, bl.T3, et.3, ap.16, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.509227/31.05.2018/SPCLEP Ovidiu, CNP 1841021133264, în nume propriu;
2. **RANCIU DOBRICĂ**, cu domiciliul în oraș Năvodari, str.Constanței, bl.D Turn, sc.A, et.2, ap.7, județul Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr.796020/05.05.2022/SPCLEP Năvodari, CNP 1640408135056, în nume propriu;

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

În temeiul art. 12 lit. b) din **Legea nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.**

S-a perceput impozit în sumă de 746 lei cu chit. nr.2260/14.09.2023;

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 60 lei cu chit. nr.1087723/14.09.2023;

S-a încasat onorariul în sumă de 700 lei plus TVA în sumă de 133 lei, cu fact. și chit. nr.19726/14.09.2023;



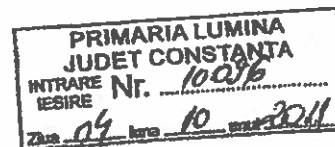
NOTAR PUBLIC, S.S.

Gheorghe Alina

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de Gheorghe Alina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

Notar public,
GHEORGHE ALINA





CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

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

GHENU GHEORGHE cu domiciliul in loc.Lumina, Str. Bradului, nr.12, avand CI seria KT, nr.513312, CNP 1841021133264, in calitate de **concesionar**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă in transmiterea de către concedent și preluarea in folosinta de către concesionar a dreptului și obligatiei de exploatare a terenului in suprafata de 401 mp situat in Com. Lumina, zona Str.Morii, lot.18, cu destinatia-constructie locuinta, conform planului de situatie anexat.

Art. 3

Concesionarul GHENU GHEORGHE este câștigătorul licitației publice conform procesului-verbal nr. 9449/20.09.2011, care face parte integrantă din prezentul contract - anexa 1.

Art. 4

Concesionarea se face in condițiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art.5

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

3. DURATA

Art. 6

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

Art. 7

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

4. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ



Art. 8

Prețul concesiunii este redevența valorică lunară de 0,26 lei/ mp/ luna , respectiv 104,26 lei/ luna/ toată suprafața de teren , care va fi indexată anual cu rata inflației.

Art. 9

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

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

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10

Concesionarul se obligă:

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

Art. 11

Concedentul se obligă:



0729/252676

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.14838 din 0208 2024.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 103 din 0208 2024

Ca urmare a cererii adresate de **RANCIU DOBRICA și RANCIU SILVIA**
CNP 1 6 4 0 4 0 8 1 3 5 0 5 6 cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANTA**
municipiul/orașul/ comuna **NAVODARI**, satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **CONSTANTEL** nr. _____ bl. **D Turn** sc. **A**, et. **2**, ap. **7**,
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **14838** din **28.06.2024**.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru: intrare în legalitate

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU A.C. 240/23.08.2012- LOCUINTA P+MSI
ANEXA PARTER & IMPREJMUIRE TEREN

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **CONSTANTA**
municipiul/orașul/comuna **LUMINA** satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada **PRELUNGIREA IASOMIEL** nr. **5**
Cartea funciară **103505**
Fișa bunului imobil _____
sau nr. cadastral **103505**

- lucrări în valoare de **305.735,55 lei** - Locuinta
6009,77 lei - Imprejmuire teren





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



Nr. 13274 / 03.07 2023

Anexa 28

CERTIFICAT
de atestare a edificarii/ extinderii constructiei
realizate cu autorizatie de construire

Urmare cererii depuse de catre **GHENU GHEORGHE** inregistrata cu nr. de mai sus, confirmam ca pe imobilul situat in loc. LUMINA strada MORII, nr.79A, LOT 18, inscris in cartea funciara nr.103505 a loc. LUMINA cu numar cadastral/topografic 103505 exista o constructie (NEFINALIZATA), proprietatea GHENU GHEORGHE, edificata in anul 2023

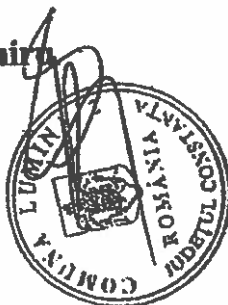
Edificarea/ extinderea constructiei s-a efectuat conform Autorizatiei de construire nr. 240/23.08.2012 exista incheiat proces-verbal de receptie partiala nr. 9534/12.05.2023

Constructia are urmatoarele caracteristici:

- Destinatia : Locuinta
- Numar unitati individuale: 1
- Numar locuri de parcare: In incinta
- Regim de inaltime: P+M nefinalizata (edificata 30%)
- Suprafata construita la sol: Sc C1 = 94,00 mp
- Suprafata construita desfasurata: Sd C1= 94,00 mp
- Alte mentiuni:

Prezentul certificat s-a eliberat pentru inscrierea constructiei/extinderii in cartea funciara, in conditiile art. 37 alin. 1 din Legea 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare .

Primar
Dumitru Chiriac



Arhitect sef/Persoana cu Responsabilitati in
domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului:
Insp. Micu Blanu Valentina

[Signature]





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



NR. 15062/24.07.2023

ADEVERINTA/NOMENCLATOR STRADAL

Se adevereste prin prezenta ca terenul in suprafata de 401 mp situat in comuna Lumina, strada Prelungirea lasomiei nr. 5(fosta strada Morii nr. 79 A lot 18) ,comuna Lumina, judetul Constanta face parte din domeniul privat al comunei Lumina si figureaza in registrul agricol volumul 36 poz 8.

S-a eliberat prezenta pentru intabularea dreptului de concesiune si a constructiei realizate pe acest teren pe numele beneficiarului Ghenu Gheorghe, constructie realizata conform Certificatului de atestare a edificarii constructiei nr. 13277/03.07.2023, figureaza cu locuinta nefinalizata 30% in suprafata desfasurata de 94mp .

Adresa imobilului:**comuna Lumina, strada Prelungirea lasomiei nr.5, judetul Constanta**

S-a achitat taxa de timbru cu chitanta nr. 8718/2023.

PRIMAR

DUMITRU CERIU

SECRETAR

VIOREL FLORIN BRATIANU



Comp. Registrul Agricol,

Iordan Elena

Iordan Elena

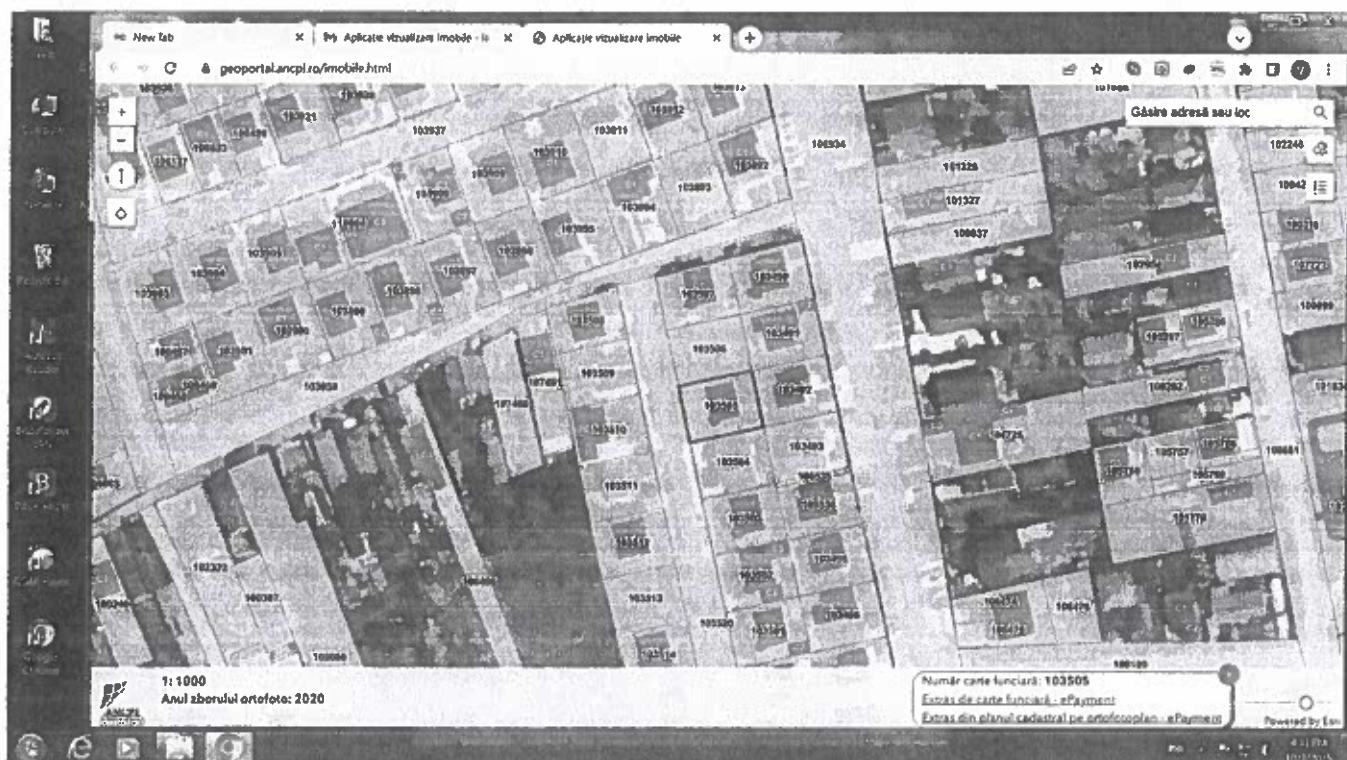


Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025

Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluat tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/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 girator	allimobiltiare.ro	comercial	13		pietruit	toate	500	14	40
K	Sos.Tulcei/ dreapta	allimobiltiare.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.	imobiltiare.ro	median	7		asfalt	gara gaze	1000	19	125
O	Primarie/ vis-à-vis	imobiltiare.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 F



ANEXA G

