UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

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

COMUNA LUMINA
JUDEȚUL CONSTANȚA
INTRARE
IESIRE
Nr. 29363
Data 15 12 2025

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafața de 546 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în Str. Militari nr. 1, fosta Str. Morii nr. 79, lot 25, Com. Lumina, jud. Constanța, înscris în CF 103733

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.205/28.10.2025 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 Militari, nr. 1 fost strada Morii nr. 79, lot 25, inscris in CF 103733 in favoarea proprietarului constructiei edificata pe acest teren**
- Raportul compartimentului de specialitate nr. 29007/10.12.2025
- Referatul de aprobare al Viceprimarului cu atributii de Primar al Comunei Lumina in calitatea sa de initiator nr.29009/10.12.2025
- 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.

H O T Ă R A Ş T E

Art. 1. Se aproba vanzarea cu drept de preemptiune, prin negociere directa, a terenului intravilan din localitatea Lumina in suprafata de 546 mp, nr. cadastral 103733, situat pe str. Militari, nr. 1, **fosta Str Morii, nr. 79, lot 25, Com Lumina, Jud Constanta, inscris in CF 103733** catre PLACINTĂ CRISTIAN-COSTEL, casatorit cu PLACINTĂ SANDA, proprietarii constructiei,conform contractului de vanzare cumparare nr.873/19.09.2025

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

Art. 2 **(1)** Se aproba raportul de evaluare **nr.4333/02.12.2025** al terenului mai sus mentionat intocmit de expert evaluator Victor Laiber , privind estimarea valorii de piata a terenului in suprafata de 546 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in Str Militari, nr. 1, fosta Str Morii, nr. 79, lot 25, Com Lumina, Jud Constanta, inscris in CF 103733 în 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 50.030 lei , 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, ștampilat, arhivat și păstrat de compartimentul abilitat conform legislației privind regimul arhivelor

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

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

Art. 7 Cumpărătorii vor constitui garanții pentru asigurarea plății ratelor, constând în constituirea unei ipoteci 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 concesionare încheiat între Consiliul local al Comunei Lumina şi cumpărător, iar Compartimentul impozite si taxe , Compartimentul Registrul agricol, Compartimentul urmarire contracte concesiuni si Compartimentul ADPP, vor înegistra toate modificările intervenite ca urmare a adoptării hotărârii

Art. 10 Se deleaga Primarul Comunei Lumina, in vederea reprezentarii Comunei Lumina pentru perfectarea actelor de vanzare-cumparare si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Art. 11 Incepand cu data prezentei hotarari, orice alta hotarare privind acelasi obiect isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 12 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate.

Initiator
Viceprimar cu atributii de primar
Ionescu Alexandru

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

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

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

Nr de inreg:29007/10.12.2025

RAPORT

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafața de 546 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în Str. Militari nr. 1, fosta Str. Morii nr. 79, lot 25, Com. Lumina, jud. Constanța, înscris în CF 103733

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 preemptiune, 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.205/28.10.2025** 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 Militari, nr. 1 fost strada Morii nr. 79, lot 25, inscris in CF 103733 in favoarea proprietarului constructiei edificata pe acest teren, D-nul PLACINTĂ CRISTIAN- COSTEL

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

- cererea solicitantului- D-nul PLACINTĂ CRISTIAN - COSTEL,
- 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 venitui 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 PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL casatorit cu PLĂCINTĂ SANDA , în condițiile prevăzute în cuprinsul proiectului.

Cons Juridic

JUKOVSCHI ANCA RODICA

UAT COMUNA LUMINA
Primăria Comunei Lumina
JUDEȚUL CONSTANȚA

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

Nr de inreg:29009/10.12.2025

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune, prin negociere directă, a terenului în suprafața de 546 mp aflat în proprietatea privată a comunei Lumina, situat în Str. Militari nr. 1, fosta Str. Morii nr. 79, lot 25, Com. Lumina, jud. Constanța, înscris în CF 103733

Subsemnatul **Ionescu Alexandru**, Viceprimar cu atribuții de Primar al Comunei Lumina, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin negociere directă a terenului în suprafață de 546 mp, situat în comuna Lumina, str. Militari nr. 1, fosta str. Morii nr. 79, lot 25, jud. Constanța, având nr. cadastral 103733, înscris în Cartea Funciară nr. 103733 a localității Lumina, expun următoarele:

Ca urmare a solicitării depuse de domnul **Plăcintă Cristian-Costel**, proprietar al construcției edificate pe terenul sus-menționat, cu respectarea dreptului de preemțiune 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

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

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

Cerere pentru cumparare teren

DOMNULE PRIMAR,

23505
06 10 2025

Subsemnata/ul PĂCINIȚĂ CRISTIAN-COSTEL, domiciliat/a in CTA. STR. CPT. DOB EUGENIU nr. 26, prin prezenta solicit sa-mi aprobati cumpararea terenului in suprafata de 546, situat in loc. Lumina, str. MILITARI, nr. 1, jud.Constanta.

Anexez xerocopii dupa urmatoarele documente:

-contract de vanzare-cumparare / HCL/Contract de concesiune;
-cadastru/intabulare teren si casa;
-certificat de urbanism;
-autorizatie de construire;
-proces- verbal de receptie finala;
- C.I
- chitanta pentru raport de evaluare.

Va multumesc!

Data,
06.10.2025.

Semnatura,

Telefon nr. 0768053220

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

AC AC

ACT ADITIONAL NR.1 LA

CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 4453/08.05.2012

02 10 2025 23265

Incheiat intre:

1.1.) **Cosiliul Local al Comunei Lumina** cu sediul in Lumina, strada Mare nr 170, reprezentat prin Viceprimar cu atributii de Primar – Alexandru Ionescu, in calitate de concedent,

Si

1.2.) **Vieru Cornel** , cu domiciliul in Lumina, str. Morii, nr. 55A, comuna Lumina, judetul Constanta, CNP 1631015131249, in calitate de concesionar transmitent,

Avand in vedere HCL nr. 193/26.09.2025, Contractul de vanzare cumparare nr. 873/19.09.2025, aditionat cu act aditional nr. 876/23.09.2025

Partile contractante au convenit:

Art.1. Modificarea art.1. din contractul de concesiune, se modifica partile:

Concedent va fi COMUNA LUMINA (persoana juridica de drept public, intrucat Consiliul Local nu are personalitate juridica)

Concesionar va fi: PLĂCINTĂ CRISTIAN – COSTEL domiciliat in Mun. Constanța, strada Dobrilă Eugeniu, nr. 26, bl. LB, sc. A, ap. 4, judetul Constanta, identificat cu CI seria KZ, nr. 560045, CNP 1720209131257, căsătorit cu Plăcintă Sanda, cu acelasi domiciliu, CNP 2760919131260.

Art.2. Modificarea art.2 din contractul de concesiune in sensul ca se completeaza datele de identificare ale terenului ce face obiectul contractului de concesiune, - adaugandu-se numarul cartii funciare sub care este intabulat acesta – respectiv 103733, str. Militari, nr. 1, Lumina, judetul Constanta – fost Str. Morii, nr. 79, lot 25, Lumina, judetul Constanta.

Art. 3. Se modifica art. 8 din contractul de concesiune, dupa cum urmeaza: „Pretul concesiunii este redeventa valorica lunara de 540 lei/ luna pe toata suprafata de teren de 546 mp, care va fi indexata anual, cu rata inflatiei.

Art.4. Celelalte clauze din contractul de concesiune raman neschimbate.

Prezentul act aditional a fost incheiat in 3 (trei) exemplare originale, doua pentru concedent si unul pentru concesionar, astazi 02.10.2025.

Concedent – Comuna Lumina

prin Viceprimar cu atributii de Primar,

Alexandru Ionescu

Concesionar transmitent

Vieru Cornel

Compartiment ADPP

Irizescu Ionelia

Concedent primitor

Placinta Cristian – Costel

ROUMANIE ROMÂNIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE — CARTE DE IDENTITATE — IDENTITY CARD

SERIA KZ NR 560045

Nume/Nom/Last name
PLĂCINTĂ
Prenume/Prenom/First name
CRISTIAN-COSTEL
Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU
Sex/Sexe/Sex
M
Loc naștere/Lieu de naissance
Jud.CT Mun.Constanța
Domiciliu/Adresse/Address
Jud.CT Mun.Constanța Str.Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26 bl.LB sc.A ap.4
254 exp CT
Emisă de/Delivree par/Issued by
SPCLEP Constanța
Valabilitate/Validite/Validity
30.01.19-09.02.2029

IDROUPLACINTA<<CRISTIAN<COSTEL<<<<<<

KZ560045<5ROU7202098M2902094113125 74

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

ANEXA 28

NR. 12044 / 22.05.2025

CERTIFICAT

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

Urmare cererii depuse de catre **VIERU CORNEL SI VIERU COCA** inregistrata cu nr. de mai sus, confirmam ca pe imobilul situat in loc. **LUMINA**, str. **STR MILITARI NR 1 (fosta strada Morii nr 1/25) inscris in cartea funciara nr 103733, LUMINA**, cu nr. cadastral: **103733** exista constructia C1, proprietatea: **VIERU CORNEL CNP 1 6 7 1 2 2 3 0 7 2 6 2 4 si VIERU COCA CNP 2 6 7 1 1 1 1 3 3 0 7 8 8** edificate in anul **2024.**

Edificarea constructiei C1 s-a efectuat conform Autorizatiei de construire nr.**18/13.03.2013 si AC 120/23.09.2015** si exista incheiat **proces-verbal de receptie finala** nr. 9764/22.04.2024.

Constructia are urmatoarele caracteristici:

- Destinatia : **LOCUINTA**
- Numar unitati individuale: 1
- Numar locuri de parcare: In curte
- Regim de inaltime: **Parter**
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita la sol: 105 mp
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita desfasurata: 105 mp

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

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,
ALEXANDRU IONESCU

Arhitect sef/Persoana cu Responsabilitati in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului:

Insp. ANCAU GEORGIANA

STR.MILITARI, NR.1
(fosta strada Morii, nr. 1/25)

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr.978 din 22.04.2024

Privind lucrarea ***LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE*** *autorizata cu nr.* ***18/13.03.2013 si nr. 120/23.09.2015*** *cu valabilitate pana la.- emisa de catre Primaria Comunei Lumina.*

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 14.03.2024 formata din :

Micu –Blanaru Valentina –insp comp. Urbanism
VIERU CORNEL - Investitor

2.Comisia de receptie, in urma examinarii lucrarii si a documentelor a constatat urmatoarele:
Locuinta Parter cu Sc=86.86 mp executata din BCA
3.Valoarea obiectivului este de ***115.784 lei.***
4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
Admiterea receptiei .

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 22.04.2024 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

Investitor – VIERU CORNEL

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

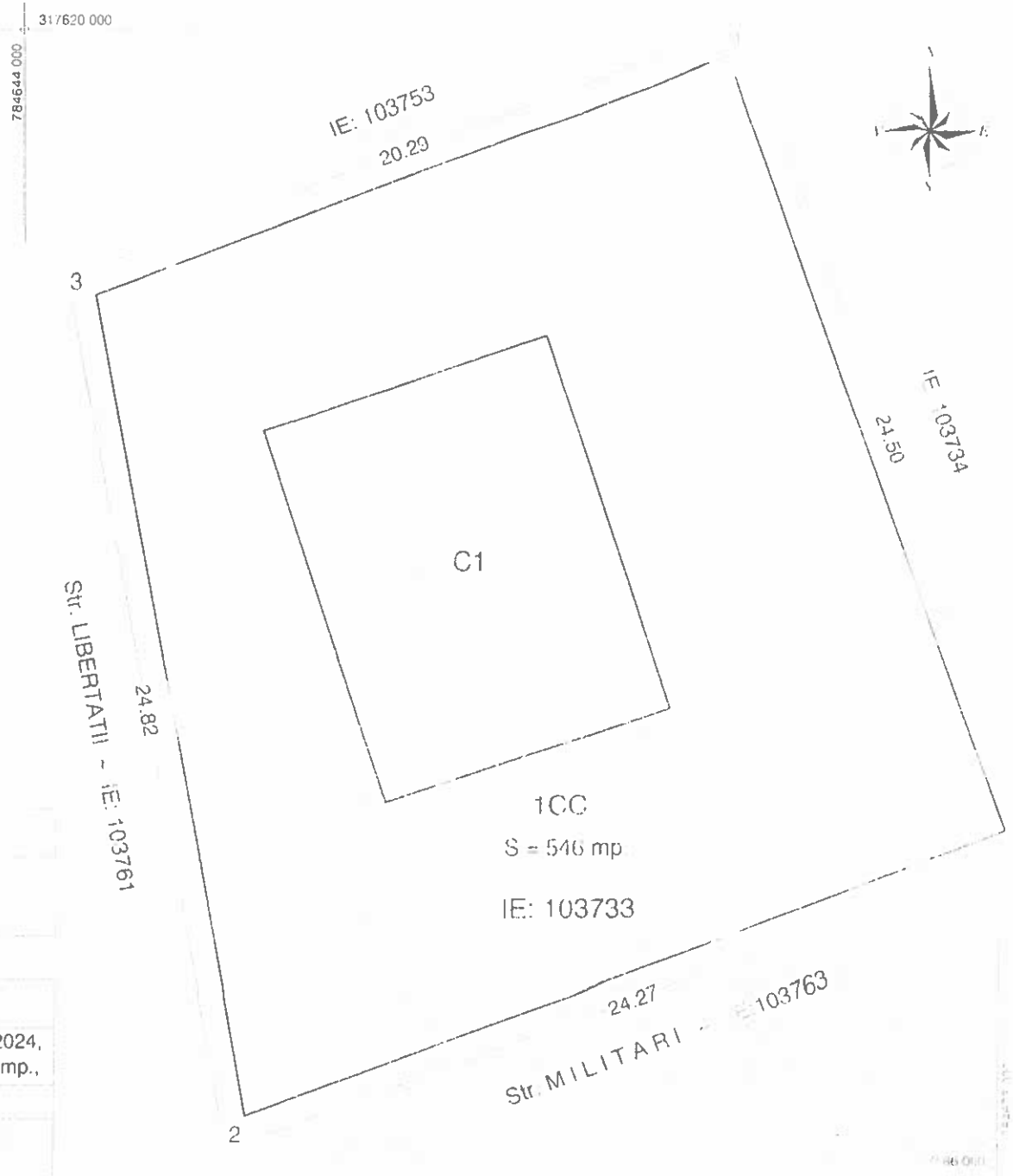
MICU –BLANARU VALENTINA-

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

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
546	**Str. Militari nr. 1 , loc. Lumina**
	UAT LUMINA



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de coordonate " Stereo 70'

Nr Pct	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	317595.705	784673.550	24.274
2	317587.492	784650.708	24.822
3	317611.896	784646.170	20.286
4	317618.760	784665.259	24.500

Suprafata masurata = 546 mp.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO - B - F Nr. 0874
LUPASCU MARIAN
PFA LUPASCU MARIAN

Date referitoare la teren

Sola	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
	CC	546	imobil neimprejmuit
Total		**546**	

Date referitoare la constructii

Nr	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	CL	105	Locuinta Parter, edificata in anul 2024, - supraf. constr. desfasurata = 105 mp.,
Total		**105**	

Suprafata totala masurata a imobilului = 546 mp

Suprafata din act = 546 mp

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

ANCPI

Nr. cerere	161868
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191273658

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103733 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MILITARI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103733	546	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.(Gardurile din teren nu respecta limita din documentatia cadastrala.)

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	103733-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MILITARI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Locuinta, Parter, in suprafata construita desfasurata=105mp, an construire 2024.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51651 / 28/06/2012		
Proces Verbal Predare Primire nr. 394, din 17/01/2011 emis de CL LUMINA (protocol nr.592/17.01.2011 emis de CL LUMINA;h.g. nr.1361/23.12.2010;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102967/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 35593 din 25/05/2011;	
161868 / 08/07/2025		
Act Administrativ nr. EDIFICARE 12044, din 27/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. ENERGETIC, din 21/04/2024 emis de MAFTEI COJOCARU CORNELIA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 13244, din 03/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. FISCAL 2898, din 23/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. ASIGURARE, din 19/05/2025 emis de SAFETY BROKER DE ASIGURARE SA; Act Administrativ nr. NOMENCLATOR 13244, din 03/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **VIERU COCA** 2) **VIERU CORNEL**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
51651 / 28/06/2012		
H.G. nr. 1361, din 23/12/2010;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102967/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 35593 din 25/05/2011;	
161868 / 08/07/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. REFERAT CONSTRACT DE CONCESIUNE NR. 4453, din 08/05/2012 emis de PRIMARIA LUMINA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioada de 49 ani	A1
	1) **VIERU COCA**	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2) **VIERU CORNEL**	

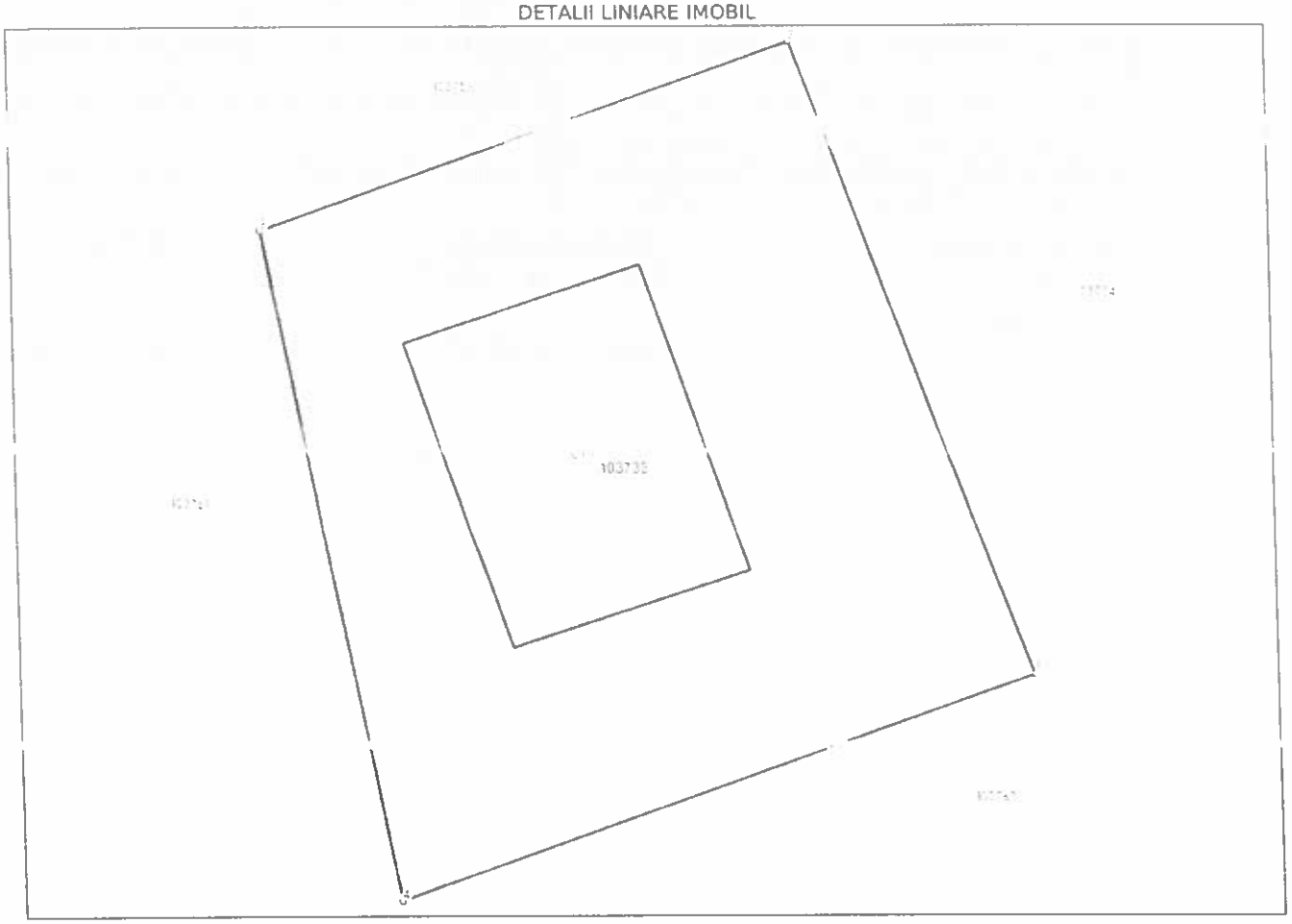
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103733	546	Teren neimprejmuit.(Gardurile din teren nu respecta limita din documentatia cadastrala.)

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	546	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	103733-C1	constructii de locuinte	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Locuinta, Parter, in suprafata construita desfasurata=105mp, an construire 2024.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
1	2	24.5
2	3	20.286

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
3	4	24.822
4	1	24.274

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 184 RON, -Dovada plata card online nr.35262/07-07-2025 in suma de 184, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
25-07-2025	OANA-RALUCA CARSIC	
Data eliberării, __/___/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

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

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 9534 din 02.10 .2012

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 34 din 02.11.2012

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de[*1] VIERU CORNEL

cu domiciliul/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/ comuna Lumina
satul sectorul cod poștal
strada Morii nr. 55A bl. sc. et. ap
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr 9534/02.10.2012
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANTA
municipiul/orașul/
comuna LUMINA satul sectorul cod poștal
strada Morii nr. 70 bl. 1/25 sc. et. ap.
sau identificat prin[*3] PLAN DE SITUATIE
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1999
faza **PUG** / PUZ / PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/**local** Lumina
nr. 38 / 2001,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul are suprafata de 546.00 mp ,este situat in intravilanul localitatii Lumina si este detinut conform Contractului de Concesiune nr. 4453/08.05.2012.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului – arabil.
Destinatia terenului ,stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate :construcție locuinta

*1) Numele și prenumele solicitantului
*2) Adresa solicitantului
*3) Date de identificare a imobilului

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafata terenului :S= 546,00 mp (conform act)

Constructia se va amplasa pe lot ,cu respectarea prevederilor codului civil

Amplasarea locuintei se va face cu o retragere de 7 m distanta fata de strada

Accesele se vor realiza din strada proiectata ,iar parcajele necesare se vor asigura in limita proprietatii .

P.O.T. maxim admis :40%-conform Regulament de urbanism

P.O.T propus-15,91 %

Documentatia tehnica –D.T. pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C.) se va intocmi in conformitate cu [illegible] modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru / întrucât:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului

AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANTA,strda UNIRII, nr.23,Constanta

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

(Denumirea şi adresa acesteia se personalizează prin grija autorităţii administraţiei publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de 0vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CERERIA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită **de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

x **D.T.A.C.** ☐ **D.T.O.E.** ☐ **D.T.A.D.**

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

		Alte avize/acorduri:
X alimentare cu apă	gaze naturale	
canalizare	telefonizare	**X scoatere din circuitul agricol**
X alimentare cu energie electrică	salubritate	
alimentare cu energie termică	transport urban	

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu — protecția civilă — sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Dumitru Chiru

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de: 6,6 lei, conform Chitanței nr. [illegible]

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de [illegible]

CONTRACT DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

[illegible] Constanta, cu sediul in Strada Mare, nr.170, cod unic de inregistrare RO 4671807, cont nr.RO 27 TREZ 23924510220XXXXX, deschis la Trezoreria Navodari , telefon/fax 0241/251828, .reprezentata prin **Primar CHIRU DUMITRU** , in calitate de **concedent**

și

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art.5

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

3. DURATA

Art. 6

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

Art. 7

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

4. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 8

Prețul concesiunii este redevența valorică lunara de 0,17 lei/ mp/ luna , respectiv 92.82 lei/ luna/ toata suprafata de teren , care va fi indexata anual cu rata inflatiei.

Art. 9

Plata se face fie prin Ordin de Plata in Contul proprietarului fie la Casieria Primariei Comunei Lumina, in doua transe : la 31 martie si la 30 septembrie . Neachitarea la termenele mentionate atrage dupa sine penalizari in conformitate cu prev. Codului Fiscal.

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

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10

Concesionarul se obligă:

a) sa asigure exploatarea eficace , in regim de continuitate si permanenta 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 deplina 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) in termen de 12 luni de la data incheierii contractului sa obtina autorizatia de construire si sa realizeze investitia cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.

g) sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul conesiunii

h)sa plateasca redeventa

i)Sa suporte toate cheltuielie pentru elaborarea documentatiei tehnice si obtinerea avizelor necesare eliberarii autorizatiei de construire, cheltuieli pentru obtinerea avizelor necesare desfasurarii activitatilor ce urmeaza sa le presteze, cat si cheltuielile privind intocmirea raportului de evaluare

j)Sa achite taxele si impozitele ce reprezinta obligatii bugetare ,contravaloarea consumului de apa, a anergiei electrice , a colectarii reziduurilor menajere

k)sa exploateze bunul concesionat protejand elementele de mediu

Art. 11
Concedentul se obligă:
a) să predea obiectul concesiunii în condițiile inserate în caietul de sarcini, să asigure libera și liniștita exercitare a posesiei pe toată durata concesionarii dacă s-ar interpune fapte și evenimente perturbatorii imputabile lui.
b) să pună la dispoziția concesionarului la data recepționării lucrărilor bunul complet liber de orice sarcini și să răscumpere plusurile valorice ce apar la expirarea datei concesiunii conform celor inserate în caietul de sarcini.

Art. 12
Părțile convin ca răscumpărarea concesiunii să aibă loc numai în condițiile stabilite în caietul de sarcini.

6. DREPTURI
Art. 13
Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului, cu notificarea prealabilă a **concesionarului,** din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

Art. 14
Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către **concesionar.**

Art. 15
Concesionarul are dreptul, în cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7. BUNURI UTILIZATE
Art. 16
Bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii apartin domeniului privat al comunei Lumina

8. RESPONSABILITĂȚI DE MEDIU
Art. 17
Responsabilitatile de mediu cad in sarcina concesionarului.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ
Art. 18
Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații îndreptățesc **concedentul** la perceperea unor penalități de 0, 10 % din suma datorată, calculată pe zi întârziere, sau dacă consideră necesar, va proceda la retragerea concesiunii cu consecințele prevăzute în caietul de sarcini.

Pentru nerespectarea obligaţiilor asumate prin caietul de sarcini şi alte înscrisuri **concedentul** datorează penalităţi de 0, 10 % pe zi întârziere, cu daune în completare, **concesionarul** putând cere de asemenea reziliereа prezentului contract.
In cazul in care concesionarul nu indeplineste obiectivul contractului in termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

10. FORŢA MAJORĂ

Art. 19

Forţa majoră exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract. Prin forţă majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să execute total sau parţial obligaţiile asumate.
Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 5(cinci) zile de la apariţie, iar dovada forţei majore, împreună cu avertizare asupra efectelor şi întinderii posibile a forţei majore, se va comunica în maximum 15(cincisprezece) zile de la apariţie.
Data de referinţă este data ştampilei poştei de expediere. Dovada va fi certificată de Camera de Comerţ şi Industrie sau alt organism abilitat de legea statului care o invocă.
Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să aducă la cunoştinţa celeilalte părţi încetarea cauzei acesteia în maximum 15(cincisprezece) zile de la încetare.
Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de 6(şase) luni, fiecare partener poate renunţa la executarea contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una din părţi nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-şi onora toate obligaţiile până la această dată.

11. LITIGII

Art. 20

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

Art. 21

Dacă părţile nu vor ajunge la o înţelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluţionare instantelor de judecata de pe raza Municipiului Constanta

12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 22

Încetarea prezentului contract are loc în următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei stabilite în contract;
b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către **concedent,** cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina **concedentului;**

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către **concedent,** prin rezilierea unilaterală de către **concesionar,** cu plata unei despăgubiri în sarcina **concedentului**
e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului **concesionat** sau în cazul imposibilității obiective a **concesionarului** de a-l exploata, prin renunțare, fără plata [illegible]

f) In cazul in care concesionarul nu indeplineste obiectivul contractului in termen de 12 luni, contractul se reziliaza de drept.

13. ALTE CLAUZE

Art. 23

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

Art. 24

Cele 3 (trei) anexe fac parte integrantă din contract:
a) procesul - verbal de adjudecare a licitației - anexa 1;
b) caietul de sarcini - anexa 2;
c) procesul - verbal de predare - primire a obiectului concesionării - anexa 3.
d) HCL nr.66/27.03.2012 anexa 4.
Încheiat astăzi 02.05.2012 în 3exemplare originale

CONCEDENT	**CONCESIONAR**
CONSILIUL LOCAL LUMINA	
PRIMAR	
CHIRU DUMITRU	**VIERU CORNEL**

Avizat
Secretar Comuna
Bratianu Florin Viorel

Intocmit
Jukovschi Anca

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

NR_4608_/10.05.2012_

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

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

La N – LOT 45
La S - STRADA

La E - LOT 26

La V - STRADA

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA ,

PRIMAR, SECRETAR,

CHIRU DUMITRU BRATIANU VIOREL FLORIN

Compartiment urbanism, CONCESIONAR,

Ing. LECA ANGELA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.____ din 23.09 2015

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 120 din 23.09 2015

Ca urmare a cererii adresate de VIERU CORNEL CNP 1671223072624
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oraș / comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal 907175
strada MORII nr 55
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. ____ din 7.09.2015
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:

CONTINUARE LUCRARI RAMASE DE EXECUTAT LA LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN (A.C. 18/13.03.2013)

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul sectorul
cod poștal 907175 strada MORII nr 79 (LOT 1/25) et ap
Cartea funciară
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 103733

- lucrari în valoare de 44.000 lei.

- în baza documentatiei tehnice – **D.T.** pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (**D.T.A.C.**+D.T.O.E) respectiv desfiintarea constructiilor (D.T.A.D.) nr ... din **08/ 2012** ... fost elaborată de **S.C. CORY PROIECT VISION SRL** ... cu sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiul/oraşul/comuna **LUMINA** ...
sectorul /satul ... cod poştal ... strada **ROGOZULUI** nr. **3** ... bl. ... sc.
respectiv de **arh. M. GHINEA** **arhitect** /conductor arhitect cu drept de semnatura, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr. **1083** ..., în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat în evidenţa Filialei teritoriale **DOBROGEA** ... a Ordinului Arhitecţilor din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15[1]) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.17) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;

2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;

3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;

4. să păstreze pe şantier- în perfectă stare- autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - **D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.)** vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;

6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale;

7. să transporte la ..... materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;

8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de ..... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);

10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";

11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii autorizaţiei cel târziu cu 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;

15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

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 .....6..... luni ~~zile~~ de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate

PRIMAR,

Chiru Dumitru

SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit,
Micu-Blanaru Valentina

Taxa de autorizare în valoare de ...200... lei a fost achitată conform chitanței nr. PCC 15276 din 02.09.2015

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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.2672 din 13.03.2013

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 12 din 13.03 2013

Ca urmare a cererii adresate de VIERU CORNEL
CNP 1671223072624

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oraș / comuna LUMINA satul
sectorul intravilan cod poștal
strada MORII nr 55 bl sc et - ap
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 2672 din 12.03.2013

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de construire pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul -
cod poștal 907175 strada MORII nr 79-lot 1/25
Cartea funciară
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral

- lucrari în valoare de 49.823 lei.

- în baza documentatiei tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (**D.T.A.C.+D.T.O.E**) respectiv desfiintarea constructiilor (**D.T.A.D.**) nr.....din...**2012**.. fost elaborată de...**SC CORY PROIECT VISION SRL**.....cu sediul în municipiul / judeţul..**C-TA** sectorul /satul...**LUMINA**...cod poştal .....nr. bl.....sc.....et.....ap. respectiv de **M. GHINEA** arhitect **/conductor** arhitect cu drept de semnatura, înscris în Tabloul Naţional al Arhitecţilor cu nr . **1083**....., în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat în evidenta Filialei teritoriale DOBROGEA a Ordinului Arhitecţilor din Romania

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele şi acordurile obţinute, precum şi actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, face parte integrantă din prezenta autorizaţie.

Nerespectarea întocmai a documentaţiei - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor şi acordurilor obţinute) constituie infracţiune sau contravenţie, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15[1]) din Legea nr. 50/1991 şi cu respectarea legislaţiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, în situaţia în care în timpul executării lucrărilor şi numai în perioada de valabilitate a autorizaţiei de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcţii autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligaţia de a solicita o nouă autorizaţie de construire.

B. Titularul autorizaţiei este obligat:

1. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.17) la autoritatea administraţiei publice locale emitentă a autorizaţiei;
2. să anunţe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
3. să anunţe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înştiinţării conform formularului anexat autorizaţiei (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcţii al judeţului/municipiului Bucureşti, odată cu convocarea comisiei de recepţie;
4. să păstreze pe şantier- în perfectă stare- autorizaţia de construire şi documentaţia tehnică - **D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.)** vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundaţii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază şi de protecţie şi să anunţe imediat emitentul autorizaţiei, precum şi direcţia judeţeană pentru cultură, culte şi patrimoniu;
6. să respecte condiţiile impuse de utilizarea şi protejarea domeniului public, precum şi de protecţie a mediului, potrivit normelor generale şi locale;
7. să transporte la .....materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcţii;
8. să desfiinţeze construcţiile provizorii de şantier în termen de .....zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuţiei lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiţiei" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuţiei lucrărilor, să monteze "Plăcuţa de identificare a investiţiei";
11. în situaţia nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizaţie, să solicite prelungirea valabilităţii acesteia, cu cel puţin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilităţii autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanţă energetică a clădirii" la efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizaţia de securitate la incendiu" după efectuarea recepţiei la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcţiune a clădirilor pentru care s-a obţinut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum şi celelalte obligaţii de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiţiei;
15. să declare construcţiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unităţile subordonate acestora, după terminarea lor completă şi nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizaţiei de construire/desfiinţare (inclusiv durata de execuţie a lucrărilor).

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

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

PRIMAR,
Chiru Dumitru

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,
Ing. Serban Simona

Taxa de autorizare în valoare de ..... lei a fost achitată conform chitanţei nr. ..... din ....
Prezenta autorizaţie a fost transmisă solicitantului direct la data de ..... însoţită de 1 exemplar(e) din documentaţia tehnică, împreună cu avizele şi acordurile obţinute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE

de la data de ..... până la data de .....

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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

ANCPI

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

Dosarul nr. 51651/28-06-2012

ÎNCHEIERE Nr. 51651

REGISTRATOR Dinut Florina

ASISTENT REGISTRATOR Neamtu Mihaela

Asupra cererii introduse de PFA LUPASCU privind Dezmembrare/Comasare, si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 70/27-03-2012 emis de CL LUMINA, act administrativ nr. 5983/24-05-2012 emis de CL LUMINA; act administrativ nr. 26/30-01-2012 emis de CL LUMINA; act administrativ nr. 23/13-02-2012 emis de PRIMARIA LUMINA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 3300 lei achitat prin documentul de plata:

-ordin de plata nr. CT1230/21-06-2012 in suma de 3300 RON,

pentru serviciul cu codul: 222,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 102967, inscris in cartea funciara 102967 UAT Lumina avand proprietarii: Comuna Lumina in cota de 1/1 de sub B.2;

- Se sisteaza cf. 102967 a imobilului cu nr. cad. 102967/Lumina ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 55 imobile:

- nr.cad.103709\cf.103709;
- nr.cad.103710\cf.103710;
- nr.cad.103711\cf.103711;
- nr.cad.103712\cf.103712;
- nr.cad.103713\cf.103713;
- nr.cad.103714\cf.103714;
- nr.cad.103715\cf.103715;
- nr.cad.103716\cf.103716;
- nr.cad.103717\cf.103717;
- nr.cad.103718\cf.103718;
- nr.cad.103719\cf.103719;
- nr.cad.103720\cf.103720;
- nr.cad.103721\cf.103721;
- nr.cad.103722\cf.103722;
- nr.cad.103723\cf.103723;
- nr.cad.103724\cf.103724;
- nr.cad.103725\cf.103725;
- nr.cad.103726\cf.103726;
- nr.cad.103727\cf.103727;
- nr.cad.103728\cf.103728;
- nr.cad.103729\cf.103729;
- nr.cad.103730\cf.103730;
- nr.cad.103731\cf.103731;
- nr.cad.103732\cf.103732;
- nr.cad.103733\cf.103733;

- nr.cad.103734\cf.103734;
- nr.cad.103735\cf.103735;
- nr.cad.103736\cf.103736;
- nr.cad.103737\cf.103737;
- nr.cad.103738\cf.103738;
- nr.cad.103739\cf.103739;
- nr.cad.103740\cf.103740;
- nr.cad.103741\cf.103741;
- nr.cad.103742\cf.103742;
- nr.cad.103743\cf.103743;
- nr.cad.103744\cf.103744;
- nr.cad.103745\cf.103745;
- nr.cad.103746\cf.103746;
- [illegible];
- nr.cad.103748\cf.103748;
- nr.cad.103749\cf.103749;
- nr.cad.103750\cf.103750;
- nr.cad.103751\cf.103751;
- nr.cad.103752\cf.103752;
- nr.cad.103753\cf.103753;
- nr.cad.103754\cf.103754;
- nr.cad.103755\cf.103755;
- nr.cad.103756\cf.103756;
- nr.cad.103757\cf.103757;
- nr.cad.103758\cf.103758;
- nr.cad.103759\cf.103759;
- nr.cad.103760\cf.103760;
- nr.cad.103761\cf.103761;
- nr.cad.103762\cf.103762;
- nr.cad.103763\cf.103763; sub B.4 din cartea funciara 102967 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica partilor:
Pfa Lupascu.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,	**Registrator,**	**Asistent-registrator,**	**Referent,**
Solutionata la data de: 29-06-2012	Dinut Florina	Neamtu Mihaela	
Data eliberării, ___/___/___	(semnătura)	(semnătura)	(parafa, semnătura și ștampila BCPI)

11 07 2012

* *Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77[1] din Codul Fiscal*

ASISTENT REGISTRATOR PRINCIPAL

DUPLICAT

A cerut autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

PĂRȚILE CONTRACTULUI ----------

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

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

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

OBIECTUL CONTRACTULUI----------

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

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

------ Întreg imobilul, teren şi construcţie, are ca vecinătăţi: *la nord-IE 103753, la sud- IE 103763, la est – IE 103734* şi la vest- *IE 103761*, conform planului de amplasament şi delimitare a imobilului şi fişei imobilului, înregistrat sub nr.161868 la data de 21.07.2025 la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa.----------

MODUL DE DOBÂNDIRE----------

-------Imobilul, a fost dobândit de vânzători, ca bun comun, terenul atribuit în concesiune, în baza Contractului de concesiune nr.4453/08.05.2012 încheiat cu Primăria comunei Lumina şi construcţia edificată în baza Autorizaţiei de construire nr.120/23.09.2015 şi a fost recepţionată final în baza Procesului verbal de recepţie finală nr. 9784/22.04.2024 emise de Primăria comunei Lumina. *Dreptul de proprietate asupra construcţiei ce face obiectul prezentului contract şi dreptul de proprietate al comunei Lumina sunt intabulate în Cartea Funciară a unităţii administrativ teritoriale Năvodari, în baza Încheierii nr.161868/31.07.2025 emisă de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa-BCPI Constanţa.*----------

PREŢUL CONTRACTULUI----------

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

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

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

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

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

-------*Noi, vânzătorii, declarăm că renunţăm expres la beneficiul înscrierii în cartea funciară a ipotecii legale pentru preţul datorat prevăzută în favoarea noastră de dispoziţiile Codului Civil.*----------

------Noi, **PLĂCINŢĂ CRISTIAN-COSTEL şi PLĂCINŢĂ SANDA,** am cumpărat de la soţii, **VIERU CORNEL şi VIERU COCA, dreptul de proprietate asupra *construcţiei* situate în intravilanul comunei Lumina, str. Militari nr.1, judeţul Constanţa, respectiv, *C1-locuinţă parter,* cu o suprafaţă construită la sol de 105 m.p. (fără releveu prezentat) amplasată pe teren în suprafaţă de 546 m.p. proprietatea comunei Lumina, deţinut în**

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

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

GARANȚII----------

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

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

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

CLAUZE FINALE----------

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

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

------Noi, părţile contractante, declarăm că am luat cunoştinţă de dispoziţiile legale privind combaterea evaziunii fiscale şi precizăm că preţul declarat şi menţionat în prezentul contract este cel real. De asemenea am luat cunoştinţă de dispoziţiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, de dispoziţiile Legii nr. 677/2001 republicată si de RGDP privind prelucrarea datelor cu caracter personal si de dispoziţiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar.----------

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

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

------Noi, cumpărătorii, am luat cunoştinţă de dispoziţiile Codului Fiscal, potrivit cărora, urmează să depunem declaraţie de impunere, la organele fiscale competente, în termen de 30 zile de la data dobândirii imobilului. ----------

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

------- Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietăţii imobiliare se plăteşte de vânzători în condiţiile Codului fiscal. Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători, în sarcina cărora se află şi cheltuielile de întabulare.----------

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

VÂNZĂTORI,	***CUMPĂRĂTORI,***
S.S. VIERU CORNEL şi	**S.S. PLĂCINŢĂ CRISTIAN-COSTEL**
S.S. VIERU COCA	**S.S. PLĂCINŢĂ SANDA**

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Ciobotaru Gabriela
Licenţa de funcţionare nr. 17/2023

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 873
Anul 2025 luna septembrie ziua 19

În faţa mea, **CIOBOTARU GABRIELA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
1. VIERU CORNEL, cetățean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 și **VIERU COCA,** cetățean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, în nume propriu

în calitate de vânzători

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

în calitate de cumpărători

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput impozitul în sumă de 7.600 lei, cu chitanţa nr.90/2025.
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 380 lei+60lei, cu OP nr. fn/2025.
S-a încasat onorariul de 4.000 lei, cu chitanţa nr. 704/2025.

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

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

NOTAR PUBLIC,
Ciobotaru Gabriela

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act:

ACT ADIŢIONAL la

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

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

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

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

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

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

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

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

Suma de **190.118 LEI (unasutănouăzecimiiunasutăoptsprezecelei), echivalent în euro 37.500 EURO (treizecisisaptemiicincisuteeuro) descrisă** la punctul 3, se va achita în monedă EURO, prin transfer bancar în contul nr. RO07BRDE140S V24018821400, deschis la BRD-GSG S.A. pe numele meu al vânzătorului, **VIERU CORNEL și declar că am primit integral sumele de la punctele 1 și 2 și sunt de acord cu suplimentarea avansului din sursele proprii ale cumpărătorilor așa cum a fost descris la punctul 2 și reducerea diferenței de preț ce urmează a fi achitată din credit bancar, așa cum a fost descris la punctul 3.**----------

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

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

PĂRȚI CONTRACTANTE,

VÂNZĂTORI,	***CUMPĂRĂTORI,***
S.S. VIERU CORNEL și	**S.S. PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL**
S.S. VIERU COCA	**S.S. PLĂCINTĂ SANDA**

Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Ciobotaru Gabriela
Licenţa de funcţionare nr. 17/2023
Sediul Localitatea Lumina, str. Mare nr. 54, judeţul Constanţa

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 876
din 23 septembrie 2025

În faţa mea, **CIOBOTARU GABRIELA,** notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
1. VIERU CORNEL, cetăţean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 şi **VIERU COCA,** cetăţean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, în nume propriu

în calitate de vânzători

2. PLĂCINTĂ CRISTIAN-COSTEL, cetăţean român, domiciliat în municipiul Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.4, judeţul Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.560045 eliberată de SPCLEP Constanta la data de 30.01.2019, CNP [illegible] şi **PLĂCINTĂ SANDA,** cetăţean român, domiciliată în municipiul Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr.26, bl.LB, sc.A, ap.3, judeţul Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.403281 eliberată de SPCLEP Constanţa la data de 28.12.2016, CNP 2760919131260, în nume propriu

în calitate de cumpărători

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput onorariul de 300 lei, cu chitanţa nr. ____/2025.

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

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Ciobotaru Gabriela, Notar Public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.

NOTAR PUBLIC,
Ciobotaru Gabriela

ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA LUMINA
STR. MARE NR. 170, LUMINA
CIF 4671807

Seria **63152/2025** Nr. **11548**

MODEL 2016 ITL Regim special - 001

CHITANȚĂ

PENTRU ÎNCASAREA CREANȚELOR BUGETELOR LOCALE

P F ☑ P J ☐ NR DE ROL TERMINAL UNIC	104935
Codul de identificare fiscala (C.I.F.)	1720209131257

C.I.F. reprezintă codul de identificare fiscala, atribuit potrivit legii, care poate fi codul numeric personal, numarul de identificare fiscală, codul de inregistrare fiscală sau codul unic de inregistrare, după caz

ELEMENTE DE IDENTIFICARE A CONTRIBUABILULUI

PLACINTA CRISTIAN COSTEL

Adresa:Jud. CONSTANȚA Loc CONSTANȚA, Str. CPT. DOBRILA EUGENIU, Nr. 26, Bl. LB, Sc. A, Et. , Ap. 4

Denumirea creanței bugetului local	Sume încasate - lei -
RAPORT DE EVALUARE	600,00
TOTAL:	**600,00**

șasesute lei

DATA ÎNCASĂRII: 06.10.2025
DATA LISTARII: 06.10.2025 - 11:52

Elemente de identificare ale încasatorului	Legitimația nr.	Gradinaru Gabriela (Prenumele și numele)	Semnătura

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. 4333/ 2.12.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 546 mp

Proprietar	**Comuna Lumina , domeniul privat, in urma achizitiei constructiei**
Adresa proprietăţii	▪ Lumina, Str.Militari nr.1 (fost Morii 79A lot 25)

VALOAREA DE PIATA/ECHITABILA A TERENULUI	**9.828 EUR/50.030 RON (echiv.18 EUR/mp)**

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA LAIBER VICTOR Expert evaluator CUI: 20852678 CONSTANTA

Data elaborarii: decembrie 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 546 mp din comuna Lumina, Str.Militari nr.1 (fosta Str.Morii nr.79A lot 25), proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune in urma achizitiei constructiei.

Prin acest Raport se evalueaza ***Valoarea de piata***

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0906 RON/EUR, valabil pentru ziua de 2.12.2025.

Utilizarea desemnata: **tranzactie de vanzare-cumparare.**

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este **UAT Lumina.**

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011
Legea nr.99/2013
Legea nr. 149/2013
Legea nr. 221/2013
Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**9.828 EUR/50.030 RON** ***(echiv.18 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 546 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Militari nr.1 (fost Str.Morii 79A lot 25)
Zona de amplasament	in zona fostei UM, pe strada laterala, la capatul opus str.Morii
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 24 x 23m cu d-24m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Placinta Cristian Costel dupa achizitia constructiei de la Vieru Cornel
Acte de proprietate	Contract de vanzare aut.nr.873/19.09.2025 cu Act aditional aut.876/23.09.2025 Certificat de Urrbanism nr.221/2.10.2012 Autorizatie de construire nr.18/13.03.2014 si 120/23.09.2015 Proces verbal de receptie finala nr.9784/22.04.2024 Certificat de atestare a edificarii constructiei nr.12044/22.05.2025 Contract de concesiune nr.4453/8.05.2012 Extras de CF nr.161868/8.07.2025 Plan de amplasament cadastral/Plan de situatie Poz cadastru si Carte Funciara : 103733
Data inspectiei	2.12.2025
Data de referinta a evaluarii	2.12.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0906
Valoarea estimata a terenului	**9.828 EUR/50.030 RON** **(echiv.18 EUR/mp)**
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila

CUPRINS

Capitole

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. [illegible]
Valabil 2025
Specializarea: [illegible]
ANEVAR

Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber .....

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	
Clientul raportului	**Primaria comunei LUMINA**
Utilizatorul desemnat al raportului	**Primaria comunei LUMINA**
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	**Primaria LUMINA, domeniul privat; in folosinta dupa achizitia constructiei**
Utilizare desemnata	Tranzactie de vanzare-cumparare
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren intravilan de 546 mp
Adresa proprietatii	Loc.Lumina, Str.Militari nr.1

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

Natura si sursa informatiilor

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

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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: E1, E2
ANEVAR

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

Utilizarea unor specialisti	Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist
Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)	Nu s-au identificat cerinte sau efidente de piata care sa justifice luarea in considerare a factorilor de mediu, sociali si de guvernanta, cf.Anexei de la SEV 104 Informatii si date de intrare. Nu s-a prezentat Certificatul energetic.
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator.Raportul de evaluare sau orice fel de referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara. Raportul de Evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus si numai pentru uzul destinatarului. Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata. Concluziile acestui Raport se bazeaza pe informatii confidentiale ale Proprietarului care intretine proprietatea si care au fost considerate corecte si complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat in dispute create de acest Raport, cu exceptia cazului in care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intentii demonstrate. Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii. Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitati fata de terte persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.
Declararea conformitatii evaluarii cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Modele de evaluare si SEV 106 Documentare si raportaree, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea aceastuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

	Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluarii ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii ✓ SEV 103 - Abordari in evaluare ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ✓ SEV 106 - Documentare si raportare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Riscul evaluarii	In conformitate cu prevderile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in 2.12.2025
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0906 RON/EUR, valabil pentru ziua de 2.12.2025.
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Particularitătile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de pozitia geografică a localitătii, la numai 4 km vest de Marea Negră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol si canalul Poarta Albă

LAMBER VICTOR
Legitimația Nr. 13580
Valabil 2025
Specializarea: E
ANEVAR

Comuna Lumina se întinde pe o suprafață totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii și 4200 ha extravilan.
Rețeaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălți și de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent pe fir care străbate fiecare din cele trei localități: Satul Lumina se învecinează cu șenalul Canalului Poarta Albă- Midia
La est de șenalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutghiol.Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu aport premanent de apă, având bazin de circa 1.600 ha: în zona de traversare a localității produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă)și inundații în partea de sud.
După ce depășește linia ferată, în porțiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf care constituie bazin de disipare a energiei, emisor pentru stația de epurare a fabricii de conserve.
Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu.
Satul Sibioara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tașaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.
Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ierboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația ierboasă, așa cum este astăzi, prezintă o serie de particularități locale.
Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării agriculturii și extinderii mecanizării pe terenurile agricole.
Condițiile climatice sunt influențate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitații atmosferice în jur de 350 mm, cu vânturi locale, brize marine
Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat și cernoziomul levigat.
Infrastructura de utilități
Alimentarea cu apă a localității Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum și o rețea de distribuție 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlnește în zona de lotizări situate în partea de vest a localității și zona de est.
Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb, racordată la aducțiunea 300 mm azb. Cota 20 Ovidiu.
Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.
Comuna Lumina dispune de sistem centralizat de canalizare administrat de SC RAJA SA.
Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcțiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta Lumina și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.
Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic național de la stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.
Construcții, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafață de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curți-construcții.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul județean DJ 226 care face legătura cu orașul Năvodari.Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanța.
În partea nordică, se află gara Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal.În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobanțu-Capul Midia.
Telecomunicațiile
Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, inițial cu două posturi de telefon, în 2005 numărul acestora crescând la 1030, ceea ce reprezintă un procent de aproximativ 32% din numărul familiilor din localitate.
In momentul de fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local.
Resurse umane
Din datele oferite de Evidența Populației, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populație totală de 10603 locuitori.
În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe.Pe raza comunei își desfășoara de asemenea activitatea și un liceu privat.
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina și 200 locuri căminul cultural Oituz.
Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistrați 500 de cititori.
În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibioara, 1 Oituz), 1 biserică catolică și o geamie.

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Placinta Cristian Costel, in urma achizitiei constructiei de la Vieru Cornel

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

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: El
ANEVAR

Contract de vanzare aut.nr.873/19.09.2025 cu Act aditional aut.876/23.09.2025
Certificat de Urrbanism nr.221/2.10.2012
Autorizatie de construire nr.18/13.03.2014 si 120/23.09.2015
Proces verbal de receptie finala nr.9784/22.04.2024
Certificat de atestare a edificarii constructiei nr.12044/22.05.2025
Contract de concesiune nr.4453/8.05.2012
Extras de CF nr.161868/8.07.2025
Plan de amplasament cadastral/Plan de situatie
Poz cadastru si Carte Funciara : 103733

Descrierea terenului

Teren de cca.24 x 23 m cu d=24 m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard.

4. Analiza pietei
Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. ***SEV 105 Modele de evaluare, par.10, si SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110,*** Evaluatorul a selectat acele Modele de evaluare care au fost cele mai adecvate pentru implementarea cantitativa, in intregime sau partial a unei Metode de evaluare, adica a unei tehnici specific utilizate pentru estimarea unei valori

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiile externe

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 4-5 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redate sub forma de tabel rezumat in ***ANEXA E***.

In prezentul Raport s-a utilizat ***Metoda Comparatiei Directe***, resp. ***Tehnica combinata (cantitativa plus calitativa)*** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor.Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020, 10.11.2023). Din Grila de comparatie din ***ANEXA 1***, in care sunt redate si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	**9.828 EUR/50.030 RON** **(echiv.18 EUR/mp)**

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1[a].

Evaluarea terenului prin venit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Din Contractul de concesiune al terenului evaluat in prezentul Raport rezulta o redeventa lunara valorica de 0,17 lei/mp xluna, adica 92,82 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 2.12.2025 Curs: 5.0906

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	0.0982			
300	Pret vanza	min	15	7.8576	3.1430	
		max	25	7.8576	4.7146	
						5.8932

Optand pentru 93 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	**3.658 EUR/ 18.622 RON** **(echiv. 6,70 EUR/mp)**
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	**9.828 EUR/50.030 RON (echiv.18 EUR/mp)**

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 2.12.2025 Curs: 5.0906 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	D
Preț de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	65.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzactie[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 dupa 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
Conditii de piata		aprilie 2025	aprilie 2025	aprilie 2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		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	Militari nr.1	Morii/ Iasomiei	fosta UM, la Morii	Mare/ Morii
Ajustare (%)		-22.86	-18.29	0.00
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-8.00	-8.00	0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		18.25	24.81	17.06
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		18.25	24.81	17.06
		C	N	D
Suprafata teren [mp]	546.00	523	1,000	1,000
Comparabilitate		similara	superioara	superioara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi,24	dreptunghi,22	dreptunghi,23	dreptunghi,>9
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	gaze in zona
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Comparabilitate totala		***similara***	***superioara***	***inferioara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
D	17.06	inferioara
Subiect	***18***	
C	18.25	similara
N	24.81	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
546	9,828	50,030

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025

D:\d\GRILA MIXTA vanzare 546 mp Militari 1.xlsx

	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 preluat de catre Proprietarul care a achizitionat constructia de pe teren. Acest teren nu poate avea o valoare de piata cf.Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf.definitiei din Standardele ANEVAR 2025 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza			-50%
Ajustare pentru conditii financiare				
	Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de vanzare				
	Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare				
	Nu sunt necesare			0%
Ajustare pentru conditii de piata				
	Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat				
	Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza			-25%
Ajustare pentru localizare				
	Subiectul este in noul cartier de langa fosta UM, dar la capatul cel mai indepartat de str.Morii; C este in zona mai buna, pe Morii u nde preturile sunt cu cca. 8 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-8 EUR/mp
	N este in zona mai buna, in noul cartier de langa fosta UM, chiar pe Morii, unde preturile sunt cu 8 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-8 EUR/mp
	D este intre Morii si Mare unde preturile sunt similare, nu se ajusteaza			
Ajustare pentru suprafata terenului				
	Terenurile de 1000 si peste se vand la preturi unitare mai mari decat terenurile de 300-500 mp; N si D sunt superioare			
Ajustare pentru acces				
	Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt similare			
Ajustare pentru deschidere la strada				
	Doar D are deschidere mai mica; este inferioara			
Ajustare pentru utilitati				
	Doar D are gaze mai departe de gard; este inferioara			

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: EI, EF
ANEVAR

ANEXA 2

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesionarii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (93 RON/luna)	EUR/mp luna	0.034
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.402
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.402
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.402
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	0.402
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		**6.70**
Data:		2.12.2025
* curs RON/EUR		5.0906
	Militari 1	
Suprafata	mp	546
Valoare de randament		
	EUR	**3,658**
	LEI	18,622

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 14590
Valabil 2025
Specializarea: EI, IM

Calificarile evaluatorului

ANEXA A

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

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

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

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

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

ANEVAR a luat 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, studiul și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: EPI

ANEXA C

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

ANCPI

Nr. cerere	161868
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare	100191273458

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103733 Lumina

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MILITARI, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103733	546	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.(Gardurile din teren nu respecta limita din documentatia cadastrala.)

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	103733-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MILITARI, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Locuinta, Parter, in suprafata construita desfasurata=105mp, an construire 2024.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
51651 / 28/06/2012		
Proces Verbal Predare Primire nr. 394, din 17/01/2011 emis de CL LUMINA (protocol nr.392/17.01.2011 emis de CL LUMINA;h.g. nr.1361/23.12.2010;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102967/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 35593 din 25/05/2011;	
161868 / 08/07/2025		
Act Administrativ nr. EDIFICARE 12044, din 27/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. ENERGETIC, din 21/04/2024 emis de MAFTEI COJOCARU CORNELIA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 13244, din 03/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. FISCAL 2898, din 23/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. ASIGURARE, din 19/05/2025 emis de SAFETY BROKER DE ASIGURARE SA; Act Administrativ nr. NOMENCLATOR 13244, din 03/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **VIERU COCA** 2) **VIERU CORNEL**	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
51651 / 28/06/2012		
H.G. nr. 1361, din 23/12/2010;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102967/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 35593 din 25/05/2011;	
161868 / 08/07/2025		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. REFERAT CONSTRACT DE CONCESIUNE NR. 4453, din 08/05/2012 emis de PRIMARIA LUMINA;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru o perioada de 49 ani	A1
	1) **VIERU COCA**	

A.N.E.V. ROMÂNIA A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 15...
Valabil 2025
Specializarea: F1, E...

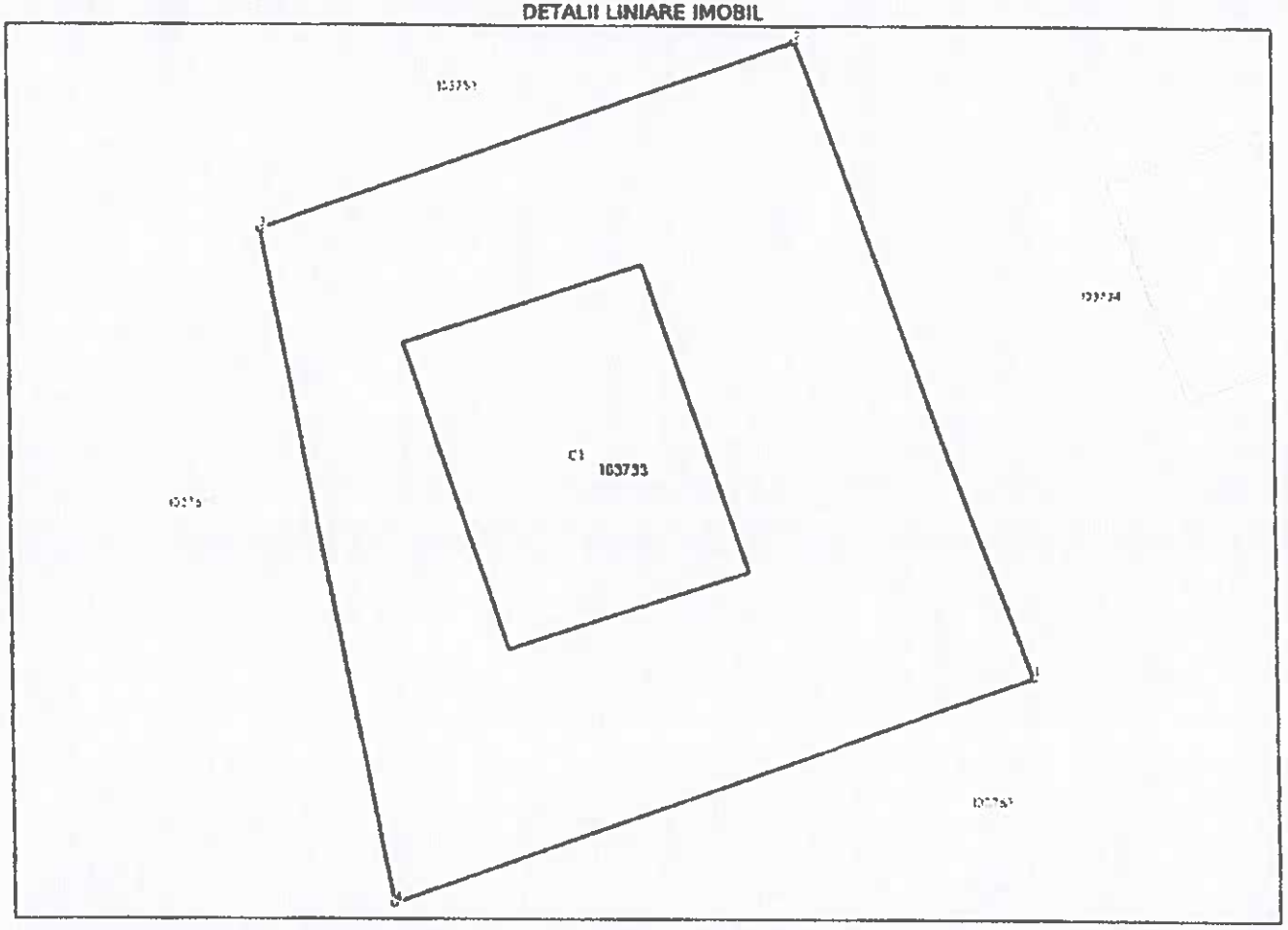
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103733	546	Teren neimprejmuit.(Gardurile din teren nu respecta limita din documentatia cadastrala.)

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	546	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	103733-C1	constructii de locuinte	105	Cu acte	S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; Locuinta, Parter, in suprafata construita desfasurata=105mp, an construire 2024.

Lungime Segmente

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

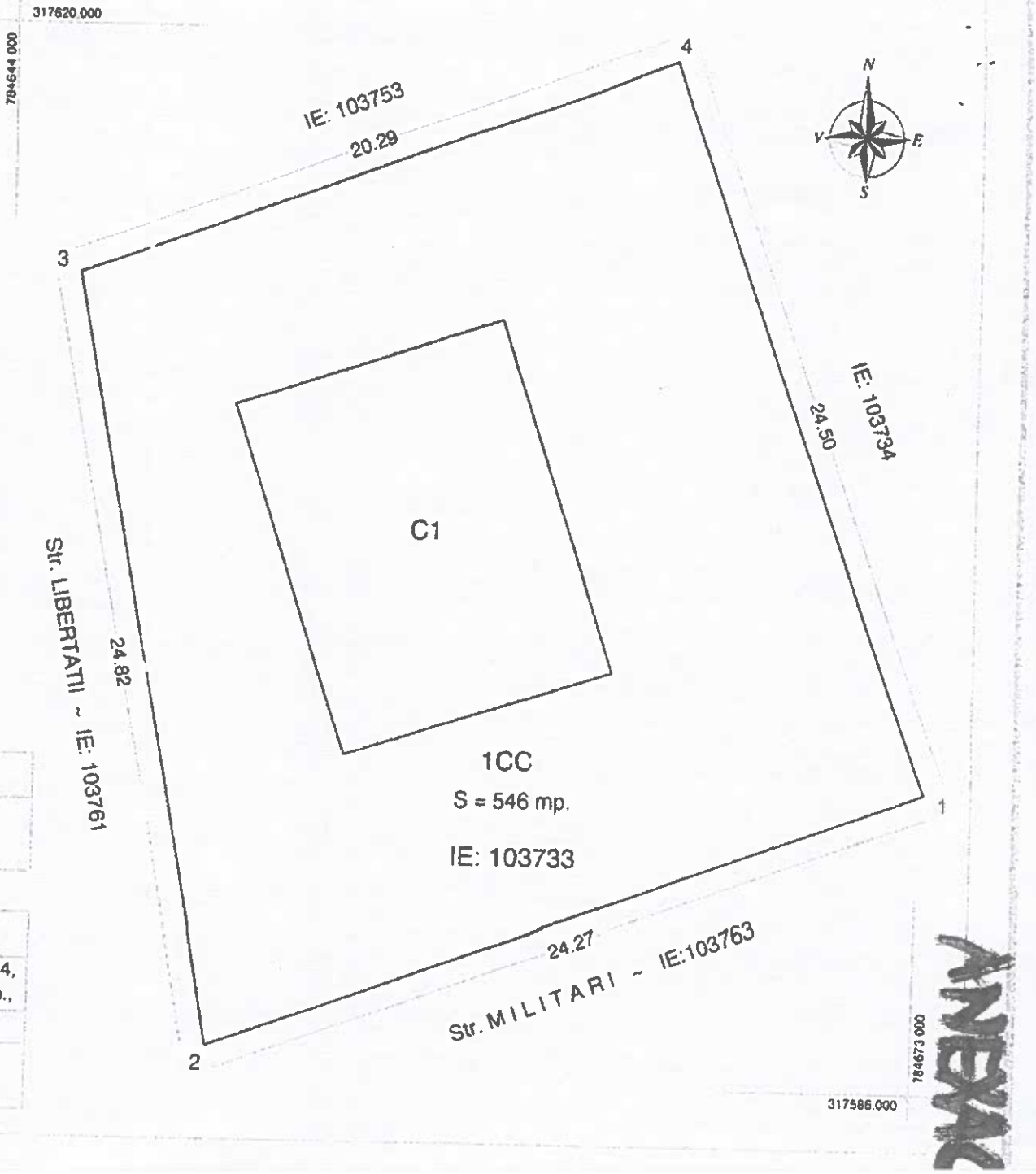
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	24.5
2	3	20.286

LAIBER VICTOR

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:200

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
546	**Str. Militari nr. 1 , loc. Lumina**	
	UAT	LUMINA



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de coordonate " Stereo 70'

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	317595.705	784673.550	24.274
2	317587.492	784650.708	24.822
3	317611.896	784646.170	20.286
4	317618.760	784665.259	24.500

Suprafata masurata = 546 mp.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE a RO - B - F Nr. 0874 LUPASCU MARIAN

PFA LUPASCU MARIAN

e referitoare la teren

Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
CC	546	imobil neimprejmuit
Total	**546**	

referitoare la constructii

Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	105	Locuinta Parter, edificata in anul 2024, - supraf. constr. desfasurata = 105 mp.,
Total	**105**	

Suprafata totala masurata a imobilului = 546 mp

Suprafata din act = 546 mp

ANEXA

DUPLICAT

Cu ocazia autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

PARTILE CONTRACTULUI ----------

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

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

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

OBIECTUL CONTRACTULUI----------

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

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

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 135
Valabil 2025
Specializarea: EI, EF

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Ciobotaru Gabriela
Licenţa de funcţionare nr. 17/2023
Sediul Localitatea Lumina, str. Mare nr. 54, judeţul Constanţa

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 873
Anul 2025 luna septembrie ziua 19

În faţa mea, **CIOBOTARU GABRIELA,** notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
1. VIERU CORNEL, cetăţean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 şi **VIERU COCA,** cetăţean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, în nume propriu

în calitate de vânzători

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

în calitate de cumpărători

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput impozitul în sumă de 7.600 lei, cu chitanţa nr.90/2025.
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 380 lei+60lei, cu OP nr. fn/2025.
S-a încasat onorariul de 4.000 lei, cu chitanţa nr. 704/2025.

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

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

NOTAR PUBLIC,
Ciobotaru Gabriela

CIOBOTARU GABRIELA NOTAR PUBLIC LUMINA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13190
Valabil 2025
Specializarea: El...
ANEVAR

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act:

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

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

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

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

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

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

Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Ciobotaru Gabriela
Licenţa de funcţionare nr. 17/2023
Sediul Localitatea Lumina, str. Mare nr. 54, judeţul Constanţa

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 876
din 23 septembrie 2025

În faţa mea, **CIOBOTARU GABRIELA,** notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
1. VIERU CORNEL, cetăţean român, domiciliat în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesor al C.I. seria KZ nr.696231 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 16.12.2020, CNP 1671223072624 şi **VIERU COCA,** cetăţean român, domiciliată în comuna Lumina, str. Morii nr.55A, judeţul Constanţa, posesoare a C.I. seria KZ nr.691485 eliberată de SPCLEP Ovidiu la data de 18.11.2020, CNP 2671111330788, în nume propriu

în calitate de vânzători

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

în calitate de cumpărători

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput onorariul de 300 lei, cu chitanţa nr. ____/2025.

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

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 exemplare, de Ciobotaru Gabriela, Notar Public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii.

NOTAR PUBLIC,
Ciobotaru Gabriela

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 12580
Valabil 2025
Specializarea: ...
ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 9534 din 02.10 .2012

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 221 din 02.10.2012

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a Cererii adresate de*1) VIERU CORNEL

cu domiciliul/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/ comuna Lumina
satul ..... sectorul ..... cod poștal .....
strada Morii nr. 55A bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....
telefon/fax ..... e-mail .....
înregistrată la nr 9534/02.10.2012
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul CONSTANTA
municipiul/orașul/
comuna LUMINA satul ..... sectorul ..... cod poștal .....
strada Morii nr 79 lot 1/25 bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....
sau identificat prin *3) PLAN DE SITUATIE
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1999
faza PUG / PUZ / PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local Lumina
nr. 38 / 2001,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul are suprafata de 546,00 mp ,este situat in intravilanul localitatii Lumina si este detinut conform Contractului de Concesiune nr. 4453/08.05.2012...

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului – arabil.
Destinatia terenului stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate :constructie locuinta

*1) Numele și prenumele solicitantului
*2) Adresa solicitantului
*3) Date de identificare a imobilului

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 1990
Valabil 2025
Specializarea: E
ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.2672 din 13.03.2013

AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE

Nr 12 din 13.03 2013

Ca urmare a cererii adresate de **VIERU CORNEL**
CNP 1671223072624

cu domiciliul / sediul în judeţul **CONSTANTA** municipiu / oras / comuna LUMINA satul
sectorul **intravilan** cod poştal
strada MORII nr 55 bl sc et - ap
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 2672 din 12.03.2013

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrarilor de construire pentru:

CONSTRUIRE: **LOCUINTA PARTER si IMPREJMUIRE**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii -, situat în judeţul **CONSTANTA**
municipiul / oraşul comuna **LUMINA** satul -
cod poştal 907175 strada **MORII** **nr 79-lot 1/25**
Cartea funciară
Fişa bunului imobil
sau nr. cadastral

- lucrari în valoare de 49.823 lei.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimaţia Nr. 3590
Valabil 2012
Specializarea
ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.____ din 23.09 2015

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr 120 din 23.09 2015

Ca urmare a cererii adresate de VIERU CORNEL CNP 1671223072624
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul ..... sectorul ..... cod poștal 907175
strada MORII nr 55
telefon/fax ..... e-mail .....
înregistrată la nr. _____ din 22.09 2015

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:

CONTINUARE LUCRARI RAMASE DE EXECUTAT LA LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN (A.C. 18/13.03.2013)

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul ..... sectorul .....
cod poștal 907175 strada MORII nr 79 (LOT 1/25) et ..... ap
Cartea funciară .....
Fișa bunului imobil .....
sau nr. cadastral 103733

- lucrari în valoare de 44.000 lei.

Evaluator autorizat LAIBER VICTOR Legitimația Nr. 11590 Valabil 2015 Specializarea: ANEVAR

STR.MILITARI, NR.1
(fosta strada Morii, nr. 1/25)

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr.978 din 22.04. 2024

Privind lucrarea ***LOCUINTA PARTER SI IMPREJMUIRE*** *autorizata cu nr.* ***18/13.03.2013 si nr. 120/23.09.2015*** *cu valabilitate pana la.- emisa de catre Primaria Comunei Lumina.*

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul 14.03.2024 formata din :

Micu - Blanaru Valentina –insp comp. Urbanism
VIERU CORNEL - Investitor

2.Comisia de receptie, in urma examinarii lucrarii si a documentelor a constatat urmatoarele:
Locuinta Parter cu Sc=86.86 ***mp executata din BCA***
3.Valoarea obiectivului este de ***115.784 lei.***
4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
Admiterea receptiei .

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 22.04.2024 la PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

Investitor - VIERU CORNEL

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

MICU - BLANARU VALENTINA-

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

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 19590
Valabil 2024
Specializarea: ANEVAR

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

ANEXA 28

NR. 12044 / 22.05 2025

CERTIFICAT

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

Urmare cererii depuse de catre **VIERU CORNEL SI VIERU COCA** inregistrata cu nr. de mai sus, confirmam ca pe imobilul situat in loc. **LUMINA,** str. **STR MILITARI NR 1 (fosta strada Morii nr 1/25) inscris in cartea funciara nr 103733, LUMINA,** cu nr. cadastral: **103733** exista constructia C1, proprietatea: **VIERU CORNEL CNP 1 6 7 1 2 2 3 0 7 2 6 2 4** si **VIERU COCA CNP 2 6 7 1 1 1 1 3 3 0 7 8 8** edificate in anul **2024.**

Edificarea constructiei C1 s-a efectuat conform Autorizatiei de construire nr.**18/13.03.2013 si AC 120/23.09.2015** si exista incheiat **proces-verbal de receptie finala** nr. **9784/22.04.2024.**

Constructia are urmatoarele caracteristici:

- Destinatia : **LOCUINTA**
- Numar unitati individuale: **1**
- Numar locuri de parcare: In curte
- Regim de inaltime: **Parter**
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita la sol: 105 mp
- C1 -LOCUINTA Suprafata construita desfasurata: 105 mp

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

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,
ALEXANDRU IONESCU

Arhitect sef/Persoana cu Responsabilitati in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului:

Insp. ANCAU GEORGIANA

LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 12550
Valabil 2025
Specializarea
ANEXA

PRIMARIA LUMINA
JUDET CONSTANTA
INTRARE IESIRE Nr. 4453
Ziua 08 luna 05 anul 2012

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**

şi

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

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

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

Art. 3

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

Art. 4

Concesionarea se face în condiţiile stabilite prin caietul de sarcini,

Art.5

Predarea - primirea obiectului concesiunii va fi consemnată într-un proces - verbal de predare- primire, care va fi transcris în Registrul de transcripţiuni şi inscripţiuni 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 voinţă al părţilor contractante, prezentul contract poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumatate din durata sa iniţială.

EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimaţia Nr. 13590
Valabilă 2025
Specialitatea ANEVAR

4. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art. 8

Prețul concesiunii este redevența valorică lunara de 0,17 lei/ mp/ luna , respectiv 92.82 lei/ luna/ toata suprafata de teren , care va fi indexata anual cu rata inflatiei.

Art. 9

Plata se face fie prin Ordin de Plata in Contul proprietarului fie la Casieria Primariei Comunei Lumina, in doua transe : la 31 martie si la 30 septembrie . Neachitarea la termenele mentionate atrage dupa sine penalizari in conformitate cu prev. Codului Fiscal.

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

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 10

Concesionarul se obligă:

a) sa asigure exploatarea eficace , in regim de continuitate si permanenta 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 deplina 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) in termen de 12 luni de la data incheierii contractului sa obtina autorizatia de construire si sa realizeze investitia cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata , cu modificarile si completarile ulterioare.

g) sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul conesiunii

h)sa plateasca redeventa

i)Sa suporte toate cheltuielie pentru elaborarea documentatiei tehnice si obtinerea avizelor necesare eliberarii autorizatiei de construire, cheltuieli pentru obtinerea avizelor necesare desfasurarii activitatilor ce urmeaza sa le presteze, cat si cheltuielile privind intocmirea raportului de evaluare

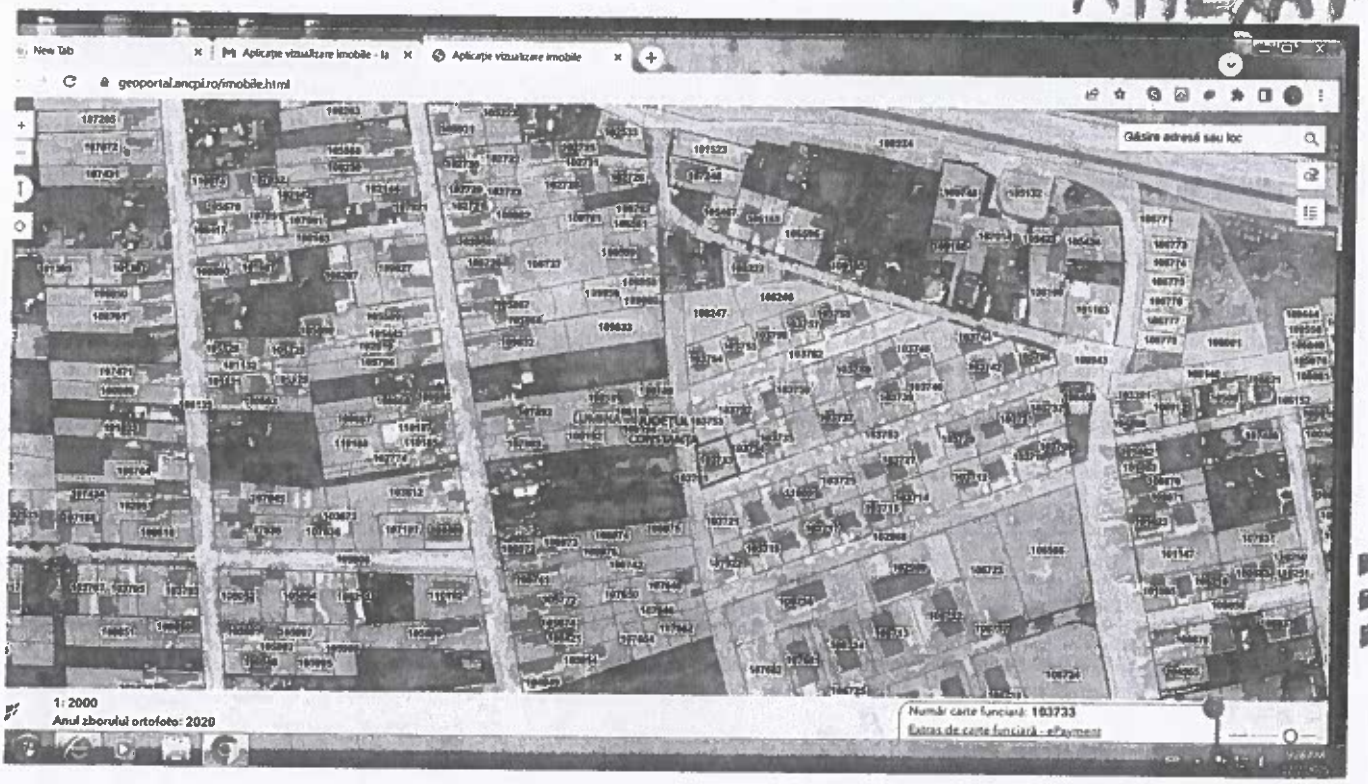
j)Sa achite taxele si impozitele ce reprezinta obligatii bugetare ,contravaloarea consumului de apa, a anergiei electrice , a colectarii reziduurilor menajere

k)sa exploateze bunul concesionat protejand elementele de mediu

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025										
Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/Iasomiei/Brotacei	publi24.ro	median	7		pietruit	toate	523	22	100
D	Mare/Morii	publi24.ro	median	7		pietruit	gaze in zona	1000	12	65
E	la canal	publi24.ro	periferic	16	ci PE P+1	pietruit	in zona	708	20	47
F	DJ226 Navodari	publi24.ro	industrial	17		asfalt	in zona	2000		60
G	Iulia Hasdeu	publi24.ro	median	11		asfalt	toate	500	24	200
H	Lumina/ Ovidiu	publi24.ro	industrial	11		alee acces	toate	5392		64
I	Iuliu Maniu	publi24.ro	nerezidential	15		pietruit	apa, curent	1429	30	70
J	Sos.Tulcei/ sens girator	allimobiliare.ro	comercial	13		pietruit	toate	500	14	40
K	Sos.Tulcei/ dreapta	allimobiliare.ro	comercial	9	Cambela	asfalt	toate	500	15	95
L	Narciselor/ Mare	storia.ro	median	10	cu	asfalt	toate	456	27	81
M	Mare nr.1/ Moara	storia.ro	periferic	11	cu Aur.	asfalt	toate	456	27	79
N	fosta U.M.	imobiliare.ro	median	7		asfalt	gara gaze	1000	19	125
O	Primarie/ vis-à-vis	imobiliare.ro	central	10		asfalt	toate	350	13	90
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	2356	60	60
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	500	15	70
Q	Iuliu maniu	olx.ro	nerezidential	14		pietruit	apa, curent	312	19	80
R	Lebedelor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
S	Islazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
T	Stefan cel Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
U	Morii/ Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60

D:\d\rezumat extrase terenuri lumina 2025.xlsx

ANEXA F



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specialitatea: CF, EM
ANEVAR

ANEXA G

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI BNR
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimație Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea EI, EM
ANEVAR • ROMANIA