



PROIECT DE HOTARARE nr. 29684 / 17.12.2025

**privind aprobarea vanzarii prin negociere directa pentru terenul in suprafata de 300 mp
aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mihai Viteazu , nr.76 ,
com. Lumina, Jud. Constanta**

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

Având în vedere:

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

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, art.553,alin. (1) si (4),art.555,art.1650,art.2343 din Codul civil. In temeiul prevederilor art.129 alin (1),(2) lit. C, alin (6) lit.b, coroborat cu art.196,alin.(1), lit. a si art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRAȘTE

Art. 1. Se aproba vanzarea prin negociere directa a unui teren intravilan din localitatea Lumina in suprafata de 300 mp, nr. cadastral 108800, situat pe str.Mihai Viteazu , nr. 76 , judetul Constanta catre Rachieru Nicoleta si Rachieru Daniel , proprietarii constructiei , care detin terenul in concesiune conform contractului nr.9170/15.04.2025

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare nr.4327(al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr. 210/20.10.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Rachieru Daniel si Rachieru Nicoleta este de 30380 lei , la care se adauga TVA.

Modalitatile de achitare ale terenului sunt urmatoarele, conform hotararii comisiei de negociere:

- 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%

In cazul neachitarii consecutive a 3(trei) rate lunare, stabilite in conformitate cu prevederile mai sus mentionate, contractul de vanzare – cumparare isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 4 In conformitate cu prevederile legii, in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii teritorial administrative, pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Art. 5 Spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului.

Art.6 Documentele care stau la baza vanzarii sunt:



*cererea petentului privind vanzarea
documente de identificare ale bunului imobil
documente de identitate ale solicitantului
certificat fiscal
adeverinta Registrul Agricol
situatia juridica a terenului
raport de evaluare privind vanzarea (care urmeaza a fi insusit de Consiliul Local)
proces-verbal de receptie a lucrarii
schite
cadastru
intabularea dreptului de proprietate
alte acte sau documente*

Dosarul va avea un numar de identificare, va fi inregistrat, stampilat si avizat de Primarul Comunei Lumina

Comisia de vanzari , urmeaza a verifica si analiza documentatia aferenta apoi urmand a stabili procedura de vanzare.

Pretul vanzarii va fi stabilit pornind de la raportul de evaluare si in functie de valoarea de inventar a acestuia si raportat la valoarea de piata din momentul vanzarii a terenului.

Dupa vanzarea terenului dosarul privind vanzarea urmeaza a fi numerotat, stampilat si sigilat. Acesta urmeaza a fi pastrat de catre compartimentul abilitat, in conditiile legii privind pastrarea arhivelor.

Art. 7 Se solicita cumparatorului, Rachieru Daniel constituirea de garantii pentru asigurarea platii ratelor prin constituirea unei ipoteci pe terenul care face obiectul vanzarii, sau garantia personala a unui fidesjutor, persoana fizica sau juridica, constand intr-o obligatie unilaterala si neconditionata de plata a obligatiilor materiale, daca acestea nu au fost indeplinite partial sau integral, de catre debitor sau orice alte garantii materiale sau imobiliare in valoarea bunului imobil.

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

Art. 9 Se deleaga primarul Comunei Lumina, in vederea reprezentarii Comunei Lumina pentru perfectarea actelor de vanzare-cumparare si incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Art. 10 Incepand cu data prezentei hotarari, orice alta hotarare privind acelasi obiect isi inceteaza aplicabilitatea.

Art. 11 Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Initiator
Consilier Local
Ali Aidar

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



Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport 29689 / 12.12.2025

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Mihai Viteazu , nr.76 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere referatul de aprobare si proiectul de hotarare privind vanzarea prin negociere directa **pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str. Mihai Viteazu, nr.76 , com. Lumina, Jud. Constanta**,avizez favorabil inscrierea pe ordinea de zi a acestei initiative.

Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str.Mihai Viteazu nr.76, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta conform contractului de vanzare – cumparare nr.904/10.06.2024

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

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Nedelcu Lavinia Iuliana



Referat de aprobare 29687/12.12.2006

La proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii pentru terenul in suprafata de 300 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina ,situat in str . Mihai Viteazu , nr.76 , com. Lumina, Jud. Constanta

Avand in vedere cererea doamnei Rachieru Nicoleta , nr. 14570/23.06.2025, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 300 mp situat in str.Mihai Viteazu, nr.76 comuna Lumina, jud. Constanta, detinut in folosinta , ca urmare a cumpararii constructiei conform contractului de vanzare - cumparare am initiat prezentul proiect de hotarare cu luarea in considerare a urmatoarelor aspecte:

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

Terenul in suprafata de 300 mp, str. Mihai Viteazu, nr. 76, com. Lumina , jud. Constanta este detinut in folosinta in baza contractului de vanzare – cumparare asupra constructiei edificata pe terenul mai sus mentionat

In acest sens a fost inventariat terenul in domeniul privat al comunei Lumina, existand astfel posibilitatea vanzarii acestuia cu acordarea dreptului de preemtiune proprietarilor casei.

Pe de alta parte, in ceea ce priveste oportunitatea vanzarii acestui teren, acesta este justificata de nevoia permanenta de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finantare pentru investitii de asfaltare, extinderi iluminat, retele de alimentare cu apa si canalizare, iluminat public, renovari, reabilitari, reparatii cladiri institutii publice etc. intrucat este o comuna in continua dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea

utilitatilor. In acest sens redam mai jos textele de lege potrivit carora este in interesul comunitatii locale aducerea de venituri din vanzarea bunurilor imobile din proprietatea privata a comunei, avand in vedere faptul ca acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local si sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale
, Art. 2

51.secțiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepția bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile și cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel național, regional, județean, zonal sau local, după caz. Veniturile și cheltuielile secțiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) și (5); (4) Veniturile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

a) vârsăminte din secțiunea de funcționare; b) sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe și sume aferente depozitelor speciale pentru construcția de locuințe.

locuințe;

c) subvenții pentru cheltuieli de capital;

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

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



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

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

Art. 5: Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:

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

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

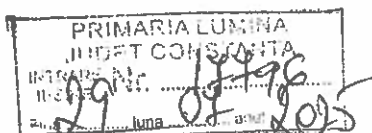
(3) Fundamentarea, dimensionarea și repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinații, respectiv pe acțiuni, activități, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanță cu atribuțiile ce revin autorităților administrației publice locale, cu prioritățile stabilite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

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

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

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

Initiator
Consilier Local
Ali Aidar



DA
[Signature]

Către Consiliul Local Lumina,

Subsemnata, Rachieru Nicoleta cu domiciliul în
Com. Lumina va rog, să îmi aprobați cererea
pentru cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp
situat în Com. Lumina, Str. Mihai Viteazul nr 46
pe care îl dețin în folosință ca urmare a
cumpărării construcției pe oțel în baza contractului
de vânzare - cumpărare nr 904 din 10 iun. 2024.

22.08.2025

RACHIERU NICOLETA
[Signature]

0466 875 326

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr.3538 din 21.02. 2024.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 29 din 21.02. 2024

Ca urmare a cererii adresate de MUNTEANU DANIELA prin COJOCARIU NICOLETA
CNP 2881105134133
cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA municipiul / orasul comuna CONSTANȚA
satul sectorul cod poștal 907175
strada DR. VICTOR CLIMESCU nr 1A, bl , sc , et , ap
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr.3538 din 14.02.2024.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de construire pentru:

LOCUINȚA PARTER
- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orasul comuna LUMINA satul - sectorul
cod poștal 907175 strada MIHAI VITEAZU nr 76, LOT 87, sc et ap
Cartea funciară 108800
Fișa bunului imobil
sau nr. Cadastral 108800

- lucrări în valoare de 147.312,50 lei.

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 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,

Dumitru Chiru



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit,

Encu-Blanaru Valentina

Taxa de autorizare în valoare de 438 lei a fost achitată conform chitanței nr. din 2024
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1 exemplar(e)
din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

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

PRIMAR,

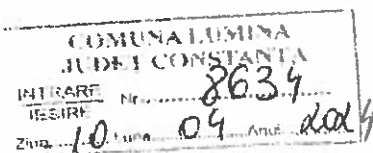
SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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



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



ACT ADITIONAL

La CONTRACT DE CONCESIUNE

NR.22650/05.12.2022

Incheiat intre:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetul Constanta, reprezentata legal prin primar- CHIRU DUMITRU , cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807 , cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent, și

MUNTEANU DANIELA având CNP 2750715135050, domiciliata in strada Salcamilor, nr.28, Orasul Navodari, Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

A intervenit prezentul Act Additional prin care se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul Art.1 (1) din contract , cu privire la numarul cadastral si numarul cartii funciare dupa cum urmeaza:

Art.1 . Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de 300 mp, situat in Comuna Lumina , Str. Mihai Viteazu nr. 76 (lot 87) numar cadastral 108800, inscris in cartea funciara nr.108800 ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Celelalte clauze contractuale raman nemodificate

CONCEDENT
UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU



CONCESIONAR
MUNTEANU DANIELA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetul Constanta, reprezentata legal prin primar- **CHIRU DUMITRU** , cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807 , cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent,
și

MUNTEANU DANIELA având CNP 2750715135050, domiciliata in strada Salcamilor, nr.28, Orasul Navodari, Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr.34/28.02.2022 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina precum si a raportului procedurii nr.17733/30.09.2022, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de **300 mp**, situat in **Comuna Lumina , Str. Mihai Viteazu nr. 76 (lot 87) numar cadastral 108880, inscris in cartea funciara nr.108880** ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

- a) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.
- b) Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept

c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala concesionarul va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmand a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1)Durata concesiunii este de 25 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1)Redeventa este de 767 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren , ce se va indexa anual , conform legislatiei in vigoare , fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

Art. 4(1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau in numerar la casieria concedentului.

(2) Plata redeventei datorate va face prin Ordin de plata in contul proprietarului (Comuna Lumina) RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta sau la casieria Primariei Lumina, in baza facturilor emise trimestrial, in prima luna a fiecarui trimestru, respectiv: ianuarie, aprilie, iulie, octombrie, plata putand fi efectuata oricand pe parcursul trimestrului, termenul scadent fiind ultima zi lucratoare din ultima luna a fiecarui trimestru, respectiv martie, iunie, septembrie, decembrie.

(4) Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art. 3, concesionarul va suporta obligatii de plata accesorii, penalitati de 0.10 lei/zi de intarziere, calculate conform legislatiei in vigoare, incepand din prima zi care urmeaza aceleia cand suma devine exigibila.

(5) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 6 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 5(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. 1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afara de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(8) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

CAPITOLUL VII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

Art. 6 (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată,

concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent, respectiv edificarea unei constructii cu destinatia de locuinta.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma :

- a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;
- b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(10) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(11) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminente producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 7. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

7.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

7.2 in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent ;

7.3 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, astfel :

a) in situația in care construcția nu este începută - cu plata unei despăgubiri in sarcina concesionarului, reprezentând contravaloarea lucrărilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizică de la data concesionării. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplină proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

b) in situația in care construcția este începută – se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiunea imobiliara artificială, caz in care consiliul local va decide la momentul respectiv dacă va solicita instanței înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției in cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instanței obligarea concesionarului la cumpararea imobilului concesionat in condițiile art. 581 lit. b) Cod civil.

7.4 in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar ;

7.5 la dispariția, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despăgubiri ;

CAPITOLUL IX. RADIEREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE

Art. 8 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

a) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpara imobilului concesionat, la valoarea stabilită printr-un nou raport de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat in condițiile legii, situație in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumparării acestuia, si nici decum pretul de la data încheierii prezentului contract ;

b) In cazul încetării contractului in situația prevăzută la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectuează in baza actului de denunțare unilaterală sau in baza hotărârii judecătorești definitive ;

c) In cazul încetării contractului in situațiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 si pct. 7.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;

d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului ;

CAPITOLUL X. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DECONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

Art. 9 La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reintra in patrimoniul concedentului

b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum si constructiile edificate pe terenul concesionat. In cazul prevazut la art. 1 alin. 2) lit. b) din contract, constructiile edificate intra sub incidenta acestor dispozitii.

CAPITOLUL XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 10 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA :

Art. 11.1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

ART. 11.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XIII. LITIGII :

Art 12 (1) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(2) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ

CAPITOLUL XIV. ALTE CLAUZE

Art. 13.1 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau

nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.2 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa.

13.3 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XV.DEFINITII

Art. 14 – 1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

14.2 Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVI.DISPOZITII FINALE

Art. 15.1 Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

Art. 15.2 Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in trei exemplare originale, din care un exemplar pentru concesionar si doua exemplare pentru concedent , astazi _____, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ teritoriale comuna Lumina, judetul Constanta.

CONCEDENT
UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU



CONCESIONAR
MUNTEANU DANIELA



Intocmit
Jukovschi Anca Rodica

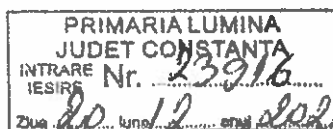




ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro



ISO 14001 OHSAS 18001



PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi 20.12.2022, intre U.A.T. Comuna Lumina reprezentata legal prin Dumitru Chiru – primar, cu sediul in comuna Lumina, strada Mare, nr 170, judetul Constanta, avand calitatea de concedent pe de o parte si MUNTEANU DANIELA avand CNP 2 7 5 0 7 1 5 1 3 5 0 5 0 calitate de concesionar, am procedat la predarea - primirea terenului in suprafata de 300,00 mp identificat cu numar cadastral 108800 inscris in cartea funciara nr 108800 situat in intravilanului comunei Lumina, avand urmatoarele vecinatati:

- La nord - I.E. 108835 - lot 86
- La sud - I.E: 108790 - lot 88
- La est - STRADA MIHAI VITEAZU
- La vest - TEREN C.L. LUMINA

Terenul a fost preluat ca urmare a contractului de concesiune nr.22650/05.12.2022

Terenul in suprafata de 300,00 mp identificat cu numar cadastral 108800 inscris in cartea funciara nr 108800 (strada MIHAI VITEAZU, nr.76, lot 87) se preda eliberat de sarcini, pentru a fi folosit in scopul pentru care a fost concesionat, conform contractului de concesiune.

PRIMAR,
DUMITRU CHIRU,



COMPARTIMENT URBANISM,

Valentina Micu-Blanaru

CONCESIONAR,

0753/224466

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 5000 din 1903 2025.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 21 din 1903 2025

Ca urmare a cererii adresate de RACHIERU DANIEL
CNP. 1810921134167 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu
CONSTANTA / oras / comuna sat sectorul cod poștal strada ALE. PELICANULUI
nr 25 bl. G7 sc.B, et., ap 25 bl sc et ap telefon/fax 0771444777 e-mail.....înregistrată
la nr . 5000 din 04.03.2025.

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 SI MODIFICARE DE PROIECT AUTORIZAT CU AC 29/21.02.2024 IN
TIMPUL EXECUTIEI PRIN LUCRARI DE MODIFICARE, RECOMPARTIMENTARI
INTERIOARE, MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE ACCES EXTERIOR
REZULTAND CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER+MANSARDA

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal
strada MIHAI VITEAZU nr 76 LOT 87 sc. et. ap
Cartea funciară 108800
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108800

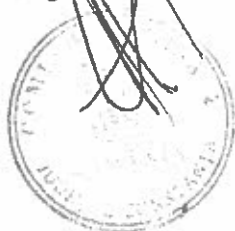
- lucrari în valoare de 100 189.50 lei

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

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

PRIMAR,

Chiru Dumitru



SECRETAR,

Bratiana Viorel Florin

ARHITECT SEF*,

Intocmit,
Arcau Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de 551 lei a fost achitată conform chitanței nr. 5716 din 20.03.2025
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de _____ însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

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

STR. MIHAI VITEAZU, nr. 76, lot 87

PROCES VERBAL DE RECEPTIE partiala

Nr. 8/6/ din 05.04 2024

Privind lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**,
autorizata cu nr. 29/21.02.2024 cu valabilitate pana la. 2026 emisa de catre
Primaria Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in
intervalul 05.04.2024 formata din :

Micu –Blanaru Valentina – insp comp. Urbanism

MUNTEANU DANIELA prin COJOCARIU NICOLETA -investitor

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

Stadiul fizic al lucrarilor este de 30% - Sc/Sd = 117,87 mp

3.Valoarea obiectivului este de 44.190 lei.

4.In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:

**Finalizarea lucrarilor de construire cu respectarea prevederilor
Autorizatiei de construire si in conformitate cu prevederile Legii 50/1991
actualizata cu modificarile si completarile ulterioare , se vor respecta
cerintele de calitate ale constructiilor stabilite de Legea 10 /1995 -
rezistenta si stabilitate , siguranta in exploatare .**

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 05.04.2024 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

Investitor – MUNTEANU DANIELA prin COJOCARIU
NICOLETA

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.**

LUMINA,
STRADA MIHAI VITEAZU NR. 76 LOT 87

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA
LUCRARILOR

Nr. 13868 din 13.06.2025

*Privind lucrarea **ONSTRUIRE LOCUINTA P+M**
autorizata cu nr. 21/19.03.2025 si AC 29/21.2.2024 de catre Primaria
Comunei Lumina.*

*1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul
02.06.2025 formata din:*

*ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
RACHIERU DANIEL SI RACHIERU NICOLETA – investitor*

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

LOCUINTA P+M Sc= 117.87 mp si Sd=235.74 mp

3.Valoarea obiectivului este de 347009.30 lei.

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

*5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 13.06.2025 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.*

RACHIERU NICOLETA SI RACHIERU DANIEL – investitor

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

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



ROMAN

**CARTE
D'IDENTITE**

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY CARD

CNP 2881105134133

SERIA TX NR 043411

Z796D

Nume/Nom/Last name

RACHIERU

Prenom/Prénom/First name

NICOLETA

Cetățenie/Nationalitate/

Romană / ROU

Jud. CT Mun. Condi.

Domiciliu/Adresse/Address:

Jud.CT Sat.Lumina

Str. Mihai Viteazul nr. 1

Emissă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Ovidiu

Valabilitate/Validite/Validity
07 02 00

09.07.25-03.08.2031

263 CT

IDROURACHIERU<<NICOLETA<<<<<<<<<<<<<

TX043411<3ROU8811053F310803321341335



100166847335



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

Dosarul nr. 115297 / 30-04-2024

INCHEIERE Nr. 115297**Registrator:** Irina Hreniuc**Asistent:** CRISTINA DIACONESCU

Asupra cererii introduse de MUNTEANU DANIELA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.23916/20-12-2022 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.22650/05-12-2022 emis de CL LUMINA;
- Act Administrativ nr.10098- NOMENCLATOR/24-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.8161/05-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.29/21-02-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PLAN PROIECT/21-02-2024 emis de ARH. ZECHIU ALEXANDRU;
- Act Administrativ nr.10098 - ACORD INTABULARE/24-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.9616/19-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.8364/10-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 315 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.24404/30-04-2024 in suma de 315
- pentru serviciul avand codul 261, 241, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108800, inscris in cartea funciara 108800 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si schimbarea categoriei de folosinta din "teren intravilan arabil" in "teren intravilan curti constructii". Se descrie in partea A1.1 constructia C1- locuinta edificata in proportie de 30%. asupra A.1, A1.1 sub B.2 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;
- Se noteaza noua adresa a imobilului "Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 76, Jud. Constanta". asupra A.1, A1.1 sub B.3 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -edificata 30% mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MUNTEANU DANIELA, sub B.4 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 in favoarea MUNTEANU DANIELA, sub C.1 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

MUNTEANU DANIELA
LUPASCU MARIAN
COMUNA LUMINA

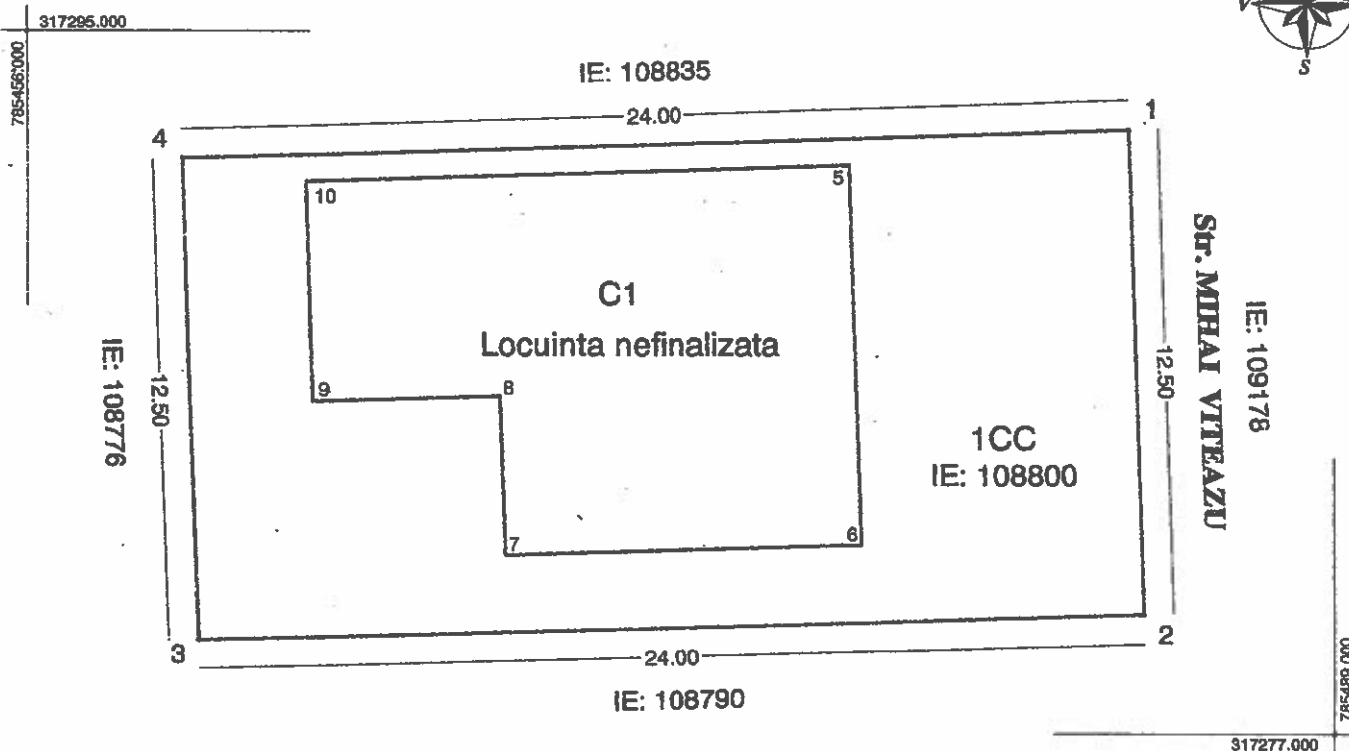
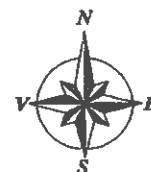
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
108800	300	Str. Mihai Viteazu nr. 76, Loc. Lumina

Cartea Funciara nr.: 108800	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	LUMINA

Actualizare



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	300	- imobil neimprejmuit : 3-4-1-2;
Total		300	- imobil delimitat de soclu beton : 2-3.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	116	- Locuinta Nefinalizata, edificata 30%, in anul 2024;
Total		116	- suprafata construita desfasurata = 116 mp.,
Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp			
Suprafata din act = 300 mp			

**MARIAN
LUPASCU**

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DN: cn=MARIAN LUPASCU, sn=LUPASCU, givenName=MARIAN, serialNumber=201104209ML63, email=lupascumarian33@yahoo.com, ou=ANCPA A, B, 0874, f=Lumina, st=Constanta, c=IE
Data: 2024.04.30 12:37:47 +03'00'

Illoara
Toader

Semnat digital de Illoara Toader
Data: 2024.05.29 09:04:17 +03'00'

Dosar 115297/2024

INSPECTOR:

Confirm introducerea imobilului in baza de date Integrata si atribuirea numarului cadastral
Data:

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Aut: Seria RO-B-F Nr. 0874, Categoria A
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realizarea din teren
Data: 29.04.2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108800 Lumina

Nr. cerere	115297
Ziua	30
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166847335



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 76, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108800	300	Teren neîmprejmuit; IMOBILUL ESTE NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE: 3-4-1-2 ; IMOBIL DELIMITAT DE SOCLU BETON ÎNTRE PUNCTELE: 2-3.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108800-C1	Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 76, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115.9 mp; S. construita desfasurata:116 mp; LOCUINTA NEFINALIZATA, EDIFICATA 30% ÎN ANUL 2024

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
178893 / 19/11/2021		
Act Administrativ nr. 115, din 29/07/2021 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 13000, din 23/08/2021 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 13543, din 31/08/2021 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807	A1
115297 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. 9616, din 19/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 8161, din 05/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -edificata 30%, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNTEANU DANIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
115297 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. 22650, din 05/12/2022 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 23916, din 20/12/2022 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 10098 - ACORD INTABULARE, din 24/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 8364, din 10/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) MUNTEANU DANIELA	A1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	24.0
4	1	12.5

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 315 RON, -Dovada plata card online nr.24404/30-04-2024 în suma de 315, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 241, 263.

Data soluționării,

29-05-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

CRISTINA DIACONESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE



PĂRTE:

Între:

MUNTEANU DANIELA, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Stefan cel Mare nr. 88, Jud. Constanța, CNP 2750715135050, posesoare a CI seria KZ nr. 912337, emisă de SPCLEP Ovidiu, la data de 27.09.2023, *necăsătorită*, prin mandatar, **COJOCARIU NICOLETA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Constanța, Str. Dr. Victor Climescu nr. 1A, jud. Constanța, CNP 2881105134133, posesoare a CI sena KZ nr. 368303, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 18.07.2016, în baza Procurii autentificate sub nr. 1688/20.12.2023 de notarul public Frangu Monica-Gabriela din loc. Lumina, în calitate de **vânzător**, și-----

RACHIERU DANIEL, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Constanța, Ale. Pelicanului nr. 25, bl. G7, sc. B, ap. 25, Jud. Constanța, CNP 1810921134167, posesor al CI seria KZ nr. 485269, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 26.01.2018, *necăsătorit*, în calitate de **cumpărător**,-----

OBIECTUL CONTRACTULUI

s-a încheiat prezentul **contract de vânzare** în următoarele condiții:-----

Eu, **MUNTEANU DANIELA**, prin mandatar, vând numitului, **RACHIERU DANIEL**: **construcția C1**, situată în Comuna Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța cu numărul cadastral 108800-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 108800 a localității Lumina, cu destinația de locuință nefinalizată, cu regim de înălțime parter, edificată în proporție de 30%, în suprafață construită la sol și desfășurată de 116,00 (osutășaisprezece) mp din măsurători, edificată în anul 2024, în baza Autorizației de construire nr. 29/21.02.2024, emisă de Primăria Comunei Lumina, recepționată parțial în baza Procesului Verbal de recepție parțială nr. 8161/05.04.2024 emis de Primăria Comunei Lumina, pentru care s-au eliberat Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 9616/19.04.2024 și Adeverința nomenclator stradal nr. 10098/24.04.2024 de către Primăria Comunei Lumina, pe terenul intravilan, situat în intravilanul Comunei Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 108800 a localității Lumina, cu numărul cadastral 108800, având vecinătățile: N-IE 108835; S-IE 108790; E-IE 109178, Str. Mihai Viteazu; V- IE 108776, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit în data de 09.11.2021, persoană autorizată ANCPI prin certificatul de Autorizare seria RO-TL-F nr. 0084, care răspunde de exactitatea datelor (din documentația cadastrală) și de materializarea acestora în teritoriu, vizată, respectiv înregistrată la O.C.P.I. sub nr. 115297/2024, teren aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, asupra căruia s-a înscris dreptul de concesiune în favoarea subsemnatei, **MUNTEANU DANIELA**, conform Încheierii nr. 115297/30.04.2024 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, asupra căruia dețin dreptul de concesiune, în baza Contractului de concesiune nr. 22650/05.12.2022, cu Actul aditional nr. 8634/10.04.2024 și a Procesului verbal de predare - primire nr. 23916/20.12.2022 încheiate cu UAT Comuna Lumina;-----

Accesul la drumul public se realizează prin latura de est a imobilului, respectiv prin Str. Mihai Viteazu.-----

Dreptul de concesiune asupra pe terenul intravilan, situat în intravilanul Comuna Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 108800 a localității Lumina, cu numărul cadastral 108800, aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, se transmite cumpărătorului, în baza și conform dispozițiilor legale în materie incidente.-----

Modul de dobândire a dreptului de proprietate

Construcția, ce face obiectul prezentului act, am edificat-o, eu, vânzătoarea, în anul 2024, în baza Autorizației de construire nr. 29/21.02.2024, emisă de Primăria Comunei Lumina, recepționată parțial în baza Procesului Verbal de recepție parțială nr.

8161/05.04.2024 emis de Primăria Comunei Lumina, pentru care s-au eliberat Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 9616/19.04.2024 și Adeverința nomenclator stradal nr. 10098/24.04.2024 de către Primăria Comunei Lumina, *pe terenul intravilan, situat în intravilanul Comuna Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța*, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 108800 a localității Lumina, aflat în domeniul privat al Comuna Lumina, în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 34/28.02.2011 și în concesiunea subsemnatei, în baza Contractului de concesiune nr. 22650/05.12.2022, cu Actul adițional nr. 8634/10.04.2024 și a Procesului verbal de predare – primire nr. 23916/20.12.2022 încheiate cu UAT Comuna Lumina.

Dreptul de proprietate asupra construcției, precum și dreptul de concesiune asupra terenului, a fost înscris cartea funciară, cu Încheierea nr. 115297/30.04.2024 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Constanța.

Dreptul de proprietate asupra terenului, aflat în domeniul privat al Comuna Lumina, a fost înscris în cartea funciară cu Încheierea nr. 178893/19.11.2021 emisă de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța.

PREȚUL acestei vânzări este de **40.000,00 (patruzecimii) lei**, pe care eu, vânzătorul, *prin mandatar*, declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, în moneda Leu, anterior autentificării prezentului act, prin transfer bancar/prin depunere, în **contul nr. RO39 BTRL RONC RTOC 1793 5801** deschis la Banca Transilvania S.A., în moneda leu, pe numele vânzătorului, în moneda leu, conform Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare încheiată sub semnătură privată cu Încheiere de data certă nr. 108/20.12.2023 dată de notarul public Frangu Monica-Gabriela din loc. Lumina și documentului de plată electronic emis de ING Bank S.A. la data de 20.12.2023.

Eu, RACHIERU DANIEL, cumpăr de la numita, MUNTEANU DANIELA, prin mandatar, imobilul (construcție), descris mai sus, cu prețul și în condițiile menționate în cuprinsul acestui contract.

Totodată preiau dreptul de concesiune asupra terenului intravilan situat în Comuna Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța, aflat în domeniul privat al Comunei Lumina.

TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE: are loc azi, data autentificării acestui contract de vânzare, dată la care vânzătorul are obligația să predea bunul imobil, iar cumpărătorul are obligația să îi preia.

Imobilul se va preda în starea în care se găsește azi, data autentificării prezentului contract.

DECLARAȚII, OBLIGAȚII, GARANȚII

Declarațiile vânzătorului

Eu, vânzătorul, *prin mandatar*, declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile Codului penal privind falsul în declarații și înșelăciunea în convenții, următoarele:

- sunt necăsătorită;
- nu mă aflu în vreunul dintre 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; dreptul meu de a încheia un astfel de înscris nu a fost îngrădit în nicio modalitate; am capacitate și puteri depline pentru semnarea prezentului înscris;
- bunul vândut nu face obiectul unor litigii pe rolul instanțelor judecătorești și nici al unor proceduri judiciare, extrajudiciare, administrative sau de orice alt fel, existentă sau iminentă, ori al vreunei revendicări, cereri de restituire, de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, ori urmăriri de orice fel care ar putea afecta în vreun fel titlul de proprietate asupra acestuia ori posesiunea utilă, pașnică și neîngrădită asupra acestuia; nu face obiectul vreunei măsuri de indisponibilizare; nu face obiectul Legii nr. 10/2001; s-a aflat continuu, pașnic și public în proprietatea mea de la dobândire; nu este sediu sau punct de lucru al vreunei societăți, nu a fost aportat la capitalul social al vreunei societăți, nu a fost afectat vreunui patrimoniu profesional/mase patrimoniale; nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic și nu se află în vreo procedură de clasare ca monument istoric/ansamblu/sit arheologic (astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare menționat mai jos în cuprinsul prezentului

FRANCIS MCHICA

OF FRANGI MONICA

- nu sunt persoană înregistrată fiscal ca plătitoare de TVA, nu dătesc TVA pentru această tranzacție și nu realizez activități economice în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate; în caz contrar urmând a răspunde potrivit prevederilor legale, fără să am vreo pretenție de vreo natură față de cumpărător, cu privire la cota de TVA stabilită de autoritățile competente;-----

- cunosc faptul că declarațiile cocontractantului din prezentul înscris sunt adevărate, făcând, în prealabil, toate diligențele pentru verificarea acestora;-----

Mă oblig să predau cumpărătorului toate titlurile și documentele deținute, cu privire la proprietatea și folosința bunului.-----

Consimt la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra construcției, precum și al dreptului de concesiune asupra terenului, în favoarea cumpărătorului.-----

Am cunoștință de obligația mea de a plăti impozit pe venitul rezultat din transferul proprietății imobiliare, conform Codului fiscal, impozit pe care mă oblig să îl achit, azi data autentificării prezentului contract de vânzare, la biroul notarului public instrumentator.-----

Subsemnata, Munteanu Daniela, în calitate de vânzător, *prin mandatar*, declar în mod expres ca am luat cunoștință de cuantumul impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, de prevederile legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare și în situația în care ulterior prefectării prezentului contract se vor identifica/constata diferențe de impozit față de cel perceput/stabilit cu prilejul încheierii actului, mă oblig să le achit cu celeritate organelor competente. -----

Eu, mandatarul, COJOCARIU NICOLETA, declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile Codului penal privind falsul în declarații și înșelăciunea în convenții, următoarele: i) Procura autentificată sub nr. 1688/20.12.2023 de notarul public Frangu Monica-Gabriela din loc. Lumina: este valabilă, mandatul nu a încetat în niciuna din modalitățile prevăzute de lege, iar mandantul, MUNTEANU DANIELA, este în viață la momentul încheierii prezentului înscris; ii) mandantului meu nu i-a fost restrânsă capacitatea de exercițiu, iar bunul ce face obiectul derivat al prezentului contract nu face obiectul unor măsuri de indisponibilizare; iii) sunt una și aceeași persoană cu mandatarul dorit de mandant și indicat în procura anterior menționată; iv) închei prezentul înscris, în considerarea și cu scopul îndeplinirii mandatului dat prin procura mai sus menționată; prezentul înscris nu aduce niciun prejudiciu de nicio natură mandantului meu.-----

Declarațiile cumpărătorului

Eu, cumpărătorul, declar pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile Codului penal privind falsul în declarații și înșelăciunea în convenții, următoarele:-----

- sunt necăsătorit;-----

- nu mă aflu în vreunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a cumpăra sau care ar putea atrage ulterior punerea sub interdicție ori în stare/procedură de insolvență; dreptul meu de a încheia un astfel de înscris nu a fost îngreunat în nicio modalitate; am capacitate și puteri depline pentru semnarea prezentului înscris;-----

- cunosc situația de drept și de fapt a bunului, fără a-l exonera pe vânzător de răspunderea pentru evicțiune și pentru vicii, prevăzută de Codul civil; și am îndeplinit obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil, pentru a descoperi viciile aparente;-----

- am luat cunoștință de obligația mea de a contracta o poliță de asigurare împotriva dezastrelor naturale (PAD), în termen de 5(cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, conform Legii nr. 260/2008;-----

- cunosc că terenul pe care se află edificată construcția, mai sus indicată, este deținut de vânzătorul Munteanu Daniela, cu drept de concesiune, fiind în domeniul privat al Comunei Lumina; cunosc faptul că mi se transmite acest drept și declar că am luat la cunoștință de conținutul contractelor de concesiune, mai sus indicate și mă oblig să

îndeplinesc toate formalitățile legale pentru încheierea contractului de concesiune între subsemnatul și Primăria Comunei Lumina / Consiliul Local al Comunei Lumina;-----

- am făcut toate diligențele pentru verificarea situației juridice a imobilului și cunosc faptul că acesta poate face obiectul înstrăinării;-----

- cunosc situația juridică și faptică a imobilului, astfel cum aceasta a fost declarată de înstrăinător; -----

- mi-au fost prezentate actele de proprietate ale imobilului, înainte de încheierea prezentului înscris, le-am analizat și am luat cunoștință de conținutul acestora; inclusiv cunoaștem modul de dobândire a dreptului de proprietate de către vânzător, inclusiv conținutul înscrisurilor prin care vânzătorul a dobândit proprietatea și concesiunea asupra terenului, precum și toate înscrisurile din istoricul dreptului de proprietate asupra construcției, pe care le înțeleg în întregime și preiau, dacă este cazul, toate drepturile și obligațiile ce-i revin proprietarului imobilului, stipulate, prin convenția părților/în altă modalitate, în înscrisurile din dobândirea și istoricul dreptului de proprietate și orice alte înscrisuri (autorizații, acte administrative/alte asemenea etc); notarul din istoricul dreptului vede efectele juridice, în cazul în care actele de proprietate și cele din istoricul dreptului de proprietate nu au fost întocmite cu stricta respectare a tuturor dispozițiilor legale în materie, incidente, la momentul întocmirii lor, efecte pe care le înțeleg, mi le asum și solicit, în mod expres, întocmirea prezentului act în baza/cunoscând acestor/aceste înscrisuri;-----

- am făcut toate diligențele și cunosc faptul că, pentru toate transmiterile de drepturi reale ce au avut loc în legătură cu bunul ce face obiectul derivat al prezentului contract, au fost plătite toate obligațiile pecuniare (preț, sultă etc) și solicit, în mod expres, încheierea prezentului înscris, cunoscând aceste aspecte;-----

- cunosc faptul că declarațiile cocontractantului din prezentul înscris sunt adevărate, făcând, în prealabil, toate diligențele pentru verificarea acestora;-----

- am verificat, examinat și am luat cunoștință de starea imobilului (inclusiv, de starea tehnică), forma, amplansamentul imobilului și căile de acces, acestea, fiind în conformitate cu schițele de plan cadastrale; și le consider adecvate cerințelor mele din toate punctele de vedere, fără excepții;-----

Eu, vânzătorul, *prin mandatar*, declar că am predat cumpărătorului toate documentele pe care le dețin și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată; iar, eu, cumpărătorul, declar că am primit aceste înscrisuri.-----

Noi, părțile, prin mandatar și în nume propriu, declarăm că nu beneficiem de măsurile de sprijin și ocrotire prevăzute de legea nr. 140/2022 privind unele măsuri de ocrotire pentru persoanele cu dezabilități intelectuale și psihosociale și modificarea și completarea unor acte normative, având deplină capacitate și consimțim fiecare parte, în mod individual la autentificarea prezentului contract.-----

PUBLICITATE. DISPOZIȚII FINALE.

Noi, părțile, *prin mandatar și în nume propriu*, declarăm că prețul este cel real și am luat cunoștință de dispozițiile Codului civil referitoare la seriozitatea și sinceritatea prețului, de dispozițiile legale privind evaziunea fiscală și de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, dispozițiile Legii nr. 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice, și dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată; suma de bani reprezentând prețul vânzării are o proveniență legală. Acest înscris nu are ca scop fraudarea creditorilor noștri și nu are caracter de speculă.-----

Noi, părțile, ne obligăm să facem declarațiile fiscale și înregistrările cerute de lege, în termen de 30(treizeci) zile de la data autentificării acestui act, la administrația financiară competentă.-----

Conform mențiunilor din extrasul de carte funciară pentru autentificare, indicat în cuprinsul prezentului înscris, nu rezultă că imobilul ar intra sub incidența Legii nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, Ordonanței Guvernului României

nr. 43/2000 republicată, Legii nr. 258/2006 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.-----

Subsemnatele părți, *prin mandatar și în nume propriu*, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit cuprinsul acestuia, notarul explicându-ne conținutul și efectele juridice, suntem de acord cu conținutul acestuia astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificare întrucât clauzele au fost negociate de noi și exprimă voința noastră, acceptăm toate clauzele acestui înscris, ne asumăm întreaga răspundere pentru veridicitatea declarațiilor inserate în conținutul actului, declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, evicțiune sau orice altă neînțelegere ce s-ar ivi din reaua noastră credință sau din alte declarații/acte false în legătură cu acest act, nu vom avea nicio pretenție, de nicio natură față de notarul public care a autentificat actul și exonerăm notarul public de orice răspundere drept pentru care semnăm mai jos. -----

Menționăm că în exprimarea consimțământului nu am fost influențați sau constrânși, sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză.-----

Declarăm că, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a ne administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele noastre personale pe care le furnizăm sau pe care le furnizează, după caz, un membru al familiilor noastre ori o altă persoană. Totodată, am luat act de faptul că datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice, notarilor publici sau altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicată cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la biroul notarial și care, la rândul lor, sunt operatori de date cu caracter personal.-----

Prezentul înscris reprezintă voința noastră, a părților, înscrisul constatator și operațiunea juridică de vânzare, respectiv cumpărare a bunului, la preț și în condițiile prevăzute în acesta, cunoaștem, înțelegem și ne asumăm toate clauzele acestei convenții, realizate, în întregime, conform voinței noastre, părțile, și a legislației în vigoare, și, de asemenea, cunoaștem, înțelegem modul de calcul, suntem de acord și ne asumăm toate taxele, menționate de notarul public, în încheierea de îndeplinire a acestui înscris. Am citit actul, am înțeles conținutul noțiunilor și instituțiilor juridice și a întregului act, precum și consecințele încheierii actului solicitat, îi acceptăm pe deplin efectele, reprezintă voința noastră să-l încheiem; constatând că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, îl semnăm.-----

În baza Legii nr. 7/1996 republicată, notarul public instrumentator are obligația să ceară, din oficiu, înscrisul în cartea funciară a prezentului act.-----

În condițiile art. 639 și 638 alin (1) pct 2 ind 1 Cod Procedură Civilă și ale art 67 din Legea nr 36/1995, pentru onorariul notarial stabilit și indicat în încheierea de autentificare a acestui act, prezentul act autentic constituie titlu executoriu împotriva oricăreia dintre părțile semnatare și poate fi pus în executare silită de titularul dreptului de a încasa onorariul.-----

Redactat la biroul notarului public, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4(patru) duplicate, din care unul pentru arhiva biroului notarial.

Vânzător	Cumpărător
MUNTEANU DANIELA <i>prin mandatar</i> s.s. COJOCARIU NICOLETA	s.s. RACHIERU DANIEL



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FRANGU MONICA-GABRIELA
Licența de funcționare nr. 45/27.02.2023
Sediul: Com. Lumina, Str. Năvodari Nr. 41, Jud. Constanța
Tel./Fax: 0241251079/0241836094 E-mail: notar@frangu.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 904

Anul 2024 Lunea lună Ziua 10

În fața mea, Frangu Monica-Gabriela, notar public, la sediul acestui birou notarial, s-au prezentat:

COJOCARIU NICOLETA, cu domiciliul în Mun. Constanța, Str. Dr. Victor Climescu nr. 1A, Jud. Constanța, CNP 2881105134133, identificată cu CI seria KZ nr. 368303, emisă de SPCLP Constanța, la data de 18.07.2016, în calitate de mandatar pentru **MUNTEANU DANIELA**, cetățeană română, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Ștefan cel Mare nr. 88, Jud. Constanța, CNP 2750715135050, posesoare a CI seria KZ nr. 912337, emisă de SPCLP Ovidiu, la data de 27.09.2023, în baza Procurii autentificate sub nr. 1688/20.12.2023 de notarul public Frangu Monica-Gabriela din loc. Lumina,

RACHIERU DANIEL, cu domiciliul în Mun. Constanța, Ale. Pelicanului nr. 25, bl. G7, sc. B, ap. 25, Jud. Constanța, CNP 1810921134167, identificat cu CI seria KZ nr. 485269, emisă de SPCLP Constanța, la data de 26.01.2018, în nume propriu care, după ce au citit actul, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voiața lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

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

Taxele au fost calculate la valoarea stabilită de Studiul de Piață întocmit de Camera Notarilor Publici Constanța de 60.614,00 Lei.

S-a perceput de la vânzătorii impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare, în baza Codului fiscal, de 1.819,00 lei, cu OP/2024.

S-a perceput tariful ANCPPI pentru întabulare în cartea funciară de 91,00 + 120,00 lei cu chitanța nr. 1182957/2024.

Se percepe onorariul total de 1.428,00 lei (din care TVA în valoare de 228,00 lei), cu chitanța seria FM nr. 4274/2024.

Notar Public
s.g. Frangu Monica-Gabriela

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Frangu Monica-Gabriela, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public



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. 4327/ 17.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in urma achizitiei constructiei
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.Mihai Viteazu nr.76



**VALOAREA DE
PIATA/ECHITABILA A
TERENULUI**

6.000 EUR/30.380 RON
(echiv.20 EUR/mp)

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: septembrie 2025
- Constanta -

Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre PRIMARIA comunei LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Mihai Viteazu 76, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0634 RON/EUR, valabil pentru ziua de 16.09.2025.

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE DE EVALUARE A
BUNURILOR (ANEVAR) -2025)

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

**VALOAREA DE PIATA /
ECHITABILA A TERENULUI**

6.000 EUR/30.380 RON

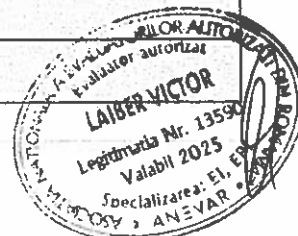
(echiv.20 EUR/mp)

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 300 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Mihai Viteazu 76
Zona de amplasament	periferica in nordul comunei, fostul islaz comunal, langa rambleul CF
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie locuinta legal construita; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca 12,5 x 24m cu d=12,5m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in folosinta lui Rachieru Daniel dupa achizitia constructiei
Acte de proprietate	Contract de vanzare aut.nr.904/10.06.2024 Autorizatie de construire nr.21/19.03.2025 Proces verbal de receptie nr.13868/13.06.2025 Incheiere si extras de CF nr.115297/30.04.2024 Plan de amplasament cadastral Poz cadastru si Carte Funciara : 108800
Data inspectiei	16.09.2025
Data de referinta a evaluarii	16.09.2025
Curs schimb [RON/EUR]	5.0634
Valoarea estimata a terenului	6.000 EUR/30.380 RON (echiv.20 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole

1. Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: Incheiere si Extras de CF

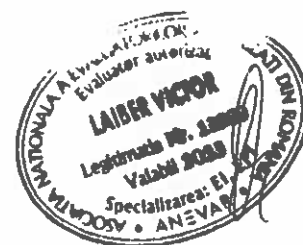
ANEXA C: N/A

ANEXA D: Contract de vanzare, Aut de construire, PV de receptie

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



Raport de Evaluare Str.Mihai Viteazu 76 (R 4327)

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Uat Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma cumpararii constructiei
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Mihai Viteazu 76
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui pret care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

Etapile parcurse pentru estimarea valorii au fost:



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

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

Natura si sursa informatiilor

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

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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

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

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

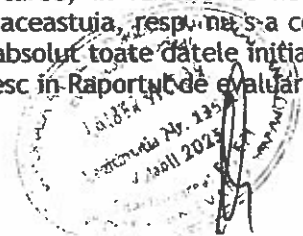
Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

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

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

Riscul evaluării

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

Data inspecției

Inspecția proprietății s-a efectuat în 16.09.2025

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Valoarea se va exprima în EUR și în RON
Cursul de referință utilizat în prezentul Raport a fost de 5,0634 RON/EUR, valabil pentru ziua de 16.09.2025.

Modalități de plată

Evaluarea s-a făcut în ipoteza plății în numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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

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

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

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

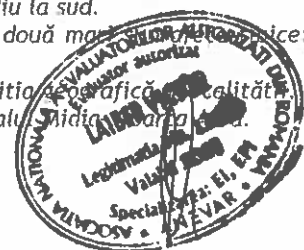
La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere. În partea de est a satului se află lacul Tasaul spre care există faleză de cca. 10 m înălțime.

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

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

Climatic. Întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâșie de tranzit între cele două mări: Marea Neagră și Marea Mării Negre. Dobrogea continentală și Marea Neagră.

Particularitățile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziția geografică și de calitatea aerului. Lumina se află la numai 4 km vest de Marea Neagră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia.



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

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 senalul Canalului Poarta Albă- Midia

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

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

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

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

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

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

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

Infrastructura de utilități

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

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

Localitatea 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 rișoarele 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- Betonaji (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 Dorobantu-Capul Midia.

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

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

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

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

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

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea Primăria LUMINA, domeniul privat, în folosința lui Răchieru Daniel, în urma achiziției construcției.

Dreptul de proprietate rezultă din ANEXELE B, C și D:



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

- Contract de vanzare aut.nr.904/10.06.2024
- Autorizatie de construire nr.21/19.03.2025
- Proces verbal de receptie nr.13868/13.06.2025
- Incheiere si extras de CF nr.115297/30.04.2024
- Plan de amplasament cadastral
- Poz cadastru si Carte Funciara : 108800

Descrierea terenului

Teren de cca.12,5 x 24m cu d=12,5 m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard.

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

Abordarea evaluarii terenului prin piata



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

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

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

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

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

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	6.000 EUR/30.380 RON (echiv.20 EUR/mp)
---	----------	---

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

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

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

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

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei 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 revalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (r_c) se deduce din vanzarile comparabile si in acest caz este definita ca raport:

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



Pret de vanzare

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

Pentru a fi si mai aproape de realitatea pietei, s-a observat intr-un numar mare de contracte de concesiune recente redevente de 100 - 150 RON/luna pentru terenuri in medie de 300-500 mp si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 15-25 EUR/mp.

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 16.09.2025				Curs: 5.0634		
S [mp]	Element d	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie	min	100			
300		max	150			
300	Superficie	min	0.3333			
300		max	0.5000			
300	Superficie	min	0.0658			
300		max	0.0987			
300	Pret vanza	min	15	7.8998	3.1599	
		max	25	7.8998	4.7399	
						5.9249

Optand pentru 150 RON/luna si rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului , pentru Valoarea de piata calculata din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la : **ANEXA 2**

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/ CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN CONCESIONARE	3.960 EUR/20.051 RON (echiv. 13,20 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	

7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Principalele criterii de analiza au fost:

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

In ceea ce priveste **adecvarea** abordarilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietatii cu viabilitatea acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construit **abordarea pe piata este recomandata**



Raport de Evaluare Str. Mihai Viteazu 76 (R4327)

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

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

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

Concluzia asupra valorii

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	6.000 EUR/30.380 RON (echiv.20 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 16.09.2025

Curs:

5.0634 RON/EUR

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		C	N	T
Pret de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	87.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-20.00	-25.00	-17.40
Pret de vanzare (EUR/mp)		80.00	100.00	69.60
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	folosinta	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-40.00	-50.00	-34.80
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Condiții de piata		sem.I/2025	sem.I/2025	sem.I/2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		40.00	50.00	34.80
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-10.00	-12.50	-8.70
Pret ajustat (EUR/mp)		30.00	37.50	26.10
Localizare	Mihai Viteazu/ periferic, la rambleul CF	Morii Iasomieii	fosta UM	Stefan del Mare/ periferic
Ajustare (%)		-7.50	-12.00	-8.62
Ajustare [EUR/mp]		-6.00	-12.00	-6.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		24.00	25.50	20.10
		C	N	T
Suprafata teren [mp]	300.00	523	1,000.00	1,000
Comparabilitate		similara	inferioara	inferioara
Acces	pietruit	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Formal Deschidere (m)	dreptunghi, 12,5	dreptunghi, 22	dreptunghi 23	dreptunghi, >9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	similara

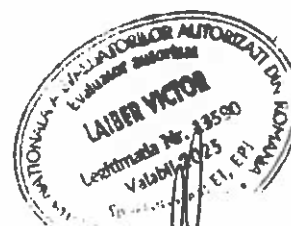
Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
T	20.10	similara
Subiect	20	
C	24	superioara
N	25.50	superioara

Valoarea de piata/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
300	6,000	30,380



D:\d\GRILA MIXTA vanzare 300 mp Mihai Viteazu 76.xlsx

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
	Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale periferice asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza		-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
	Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025. Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50% din valoarea de piata, se ajusteaza		-50%
Ajustare pentru conditii financiare			
	Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
	Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
	Nu sunt necesare		0%
Ajustare pentru conditii de piata			
	Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
	Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza		-25%
Ajustare pentru localizare			
	C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.6 EUR/mp; se ajusteaza		-6 EUR/mp
	N este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari cu cca.12 EUR/mp; se ajusteaza		-12 EUR/mp
	T este in zona mai spre centru (median), unde preturile sunt mai mari cu cca.6 EUR/mp; se ajusteaza		-6 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
	N si T au 1000 mp si pretul unitar este mai mic; ele sunt inferioare		
Ajustare pentru acces			
	Subiectul se acceseaza din strada pietruita; Ttate comparabilele se acceseaza din strada asfaltata; sunt superioare		
Ajustare pentru deschidere la strada			
	C si N au deschideri duble fata de Subiect, sunt <i>superioare</i>		
Ajustare pentru utilitati			
	Toate au toate utilitatile la gard, sunt <i>similare</i>		



ANEXA 2

Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (100 RON/luna)	EUR/mp luna	0.066
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.792
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.792
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.792
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	0.792
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		13.20
Data:		16.09.2025
* curs RON/EUR		5.0634
Mihai Viteazu 76		
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	3,960
	LEI	20,051



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

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

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

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

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

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

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

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

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

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

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





100166847335

Incheiere Nr. 115297 / 30-04-2024



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

ANEXA B

Dosarul nr. 115297 / 30-04-2024

INCHEIERE Nr. 115297

Registrator: Irina Hreniuc

Asistent: CRISTINA DIACONESCU

Asupra cererii introduse de MUNTEANU DANIELA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.23916/20-12-2022 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.22650/05-12-2022 emis de CL LUMINA;
- Act Administrativ nr.10098- NOMENCLATOR/24-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.8161/05-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.29/21-02-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PLAN PROIECT/21-02-2024 emis de ARH. ZECHIU ALEXANDRU;
- Act Administrativ nr.10098 - ACORD INTABULARE/24-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.9616/19-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.8364/10-04-2024 emis de PRIMARIA LUMINA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 315 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.24404/30-04-2024 in suma de 315 pentru serviciul avand codul 261, 241, 263

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108800, inscris in cartea funciara 108800 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si schimbarea categoriei de folosinta din "teren intravilan arabil" in "teren intravilan curti constructii". Se descrie in partea A1.1 constructia C1-locuinta edificata in proportie de 30%. asupra A.1, A1.1 sub B.2 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;
- Se noteaza noua adresa a imobilului "Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 76, Jud. Constanta". asupra A.1, A1.1 sub B.3 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -edificata 30% mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MUNTEANU DANIELA, sub B.4 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 in favoarea MUNTEANU DANIELA, sub C.1 din cartea funciara 108800 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

MUNTEANU DANIELA
LUPASCU MARIAN
COMUNA LUMINA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108800 Lumina

Nr. cerere	115297
Zlua	30
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166847335



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 76, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108800	300	Teren neîmprejmuit; IMOBILUL ESTE NEÎMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE: 3-4-1-2 ; IMOBIL DELIMITAT DE SOCLU BETON ÎNTRE PUNCTELE: 2-3.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108800-C1	Loc. Lumina, Str Mihai Viteazu, Nr. 76, Jud. Constanta	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:115.9 mp; S. construita desfasurata:116 mp; LOCUINTA NEFINALIZATA, EDIFICATA 30% ÎN ANUL 2024

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
178893 / 19/11/2021		
Act Administrativ nr. 115, din 29/07/2021 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 13000, din 23/08/2021 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 13543, din 31/08/2021 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807	A1
115297 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. 9616, din 19/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 8161, din 05/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -edificata 30%, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) MUNTEANU DANIELA	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
115297 / 30/04/2024		
Act Administrativ nr. 22650, din 05/12/2022 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 23916, din 20/12/2022 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 10098 - ACORD INTABULARE, din 24/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 8364, din 10/04/2024 emis de PRIMARIA LUMINA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) MUNTEANU DANIELA	A1



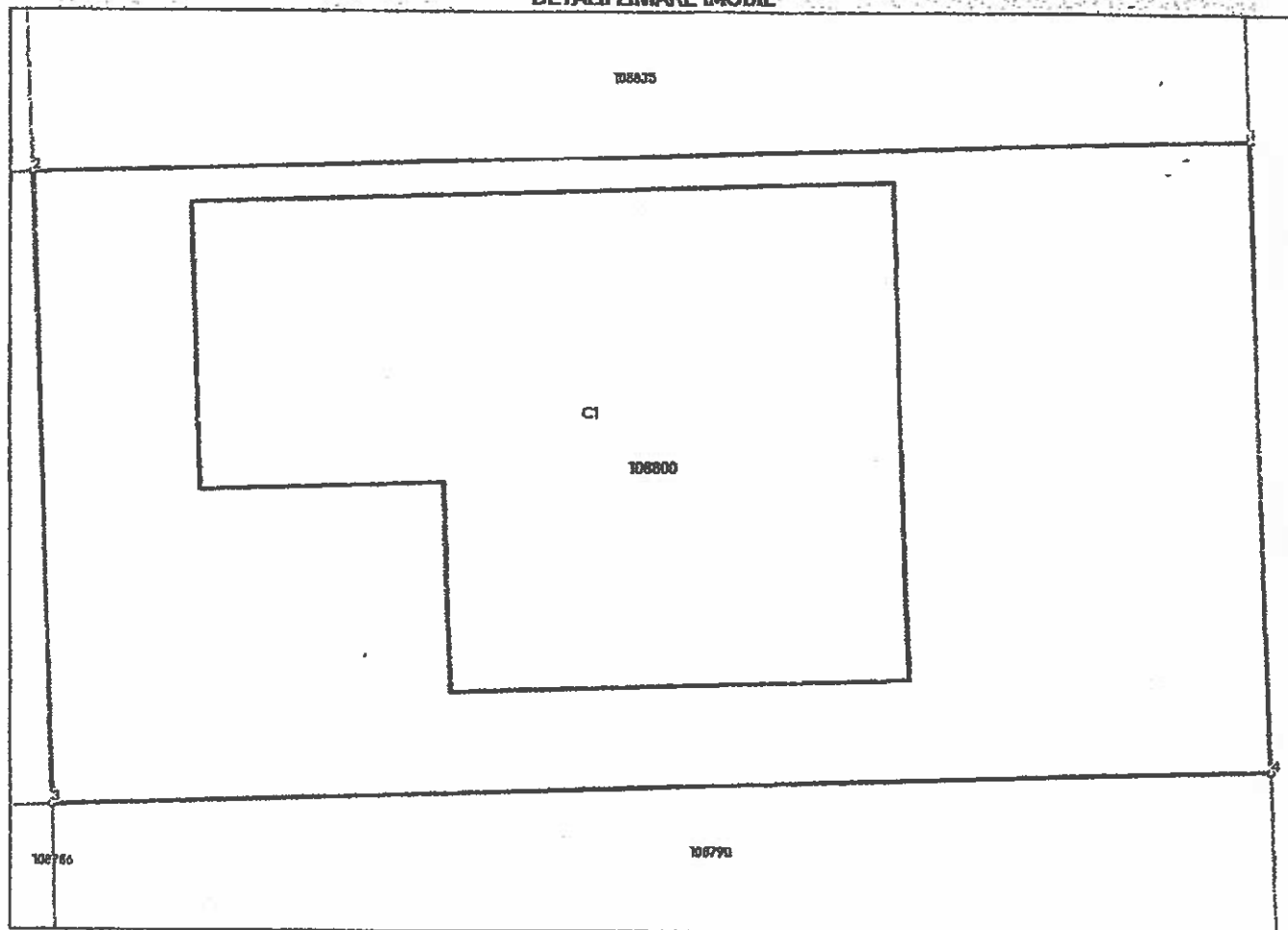
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108800	300	IMOBILUL ESTE NEIMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE: 3-4-1-2 ; IMOBIL DELIMITAT DE SOCLU BETON ÎNTRE PUNCTELE: 2-3.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	IMOBILUL ESTE NEIMPREJMUIT ÎNTRE PUNCTELE: 3-4-1-2 ; IMOBIL DELIMITAT DE SOCLU BETON ÎNTRE PUNCTELE: 2-3.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108800-C1	construcții de locuințe	Din acte: 116 Masurata: 115,9	Cu acte	S. construita la sol: 115.9 mp; S. construita desfasurata: 116 mp; LOCUINTA NEFINALIZATA, EDIFICATA 30% IN ANUL 2024

Lungime Segmente

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

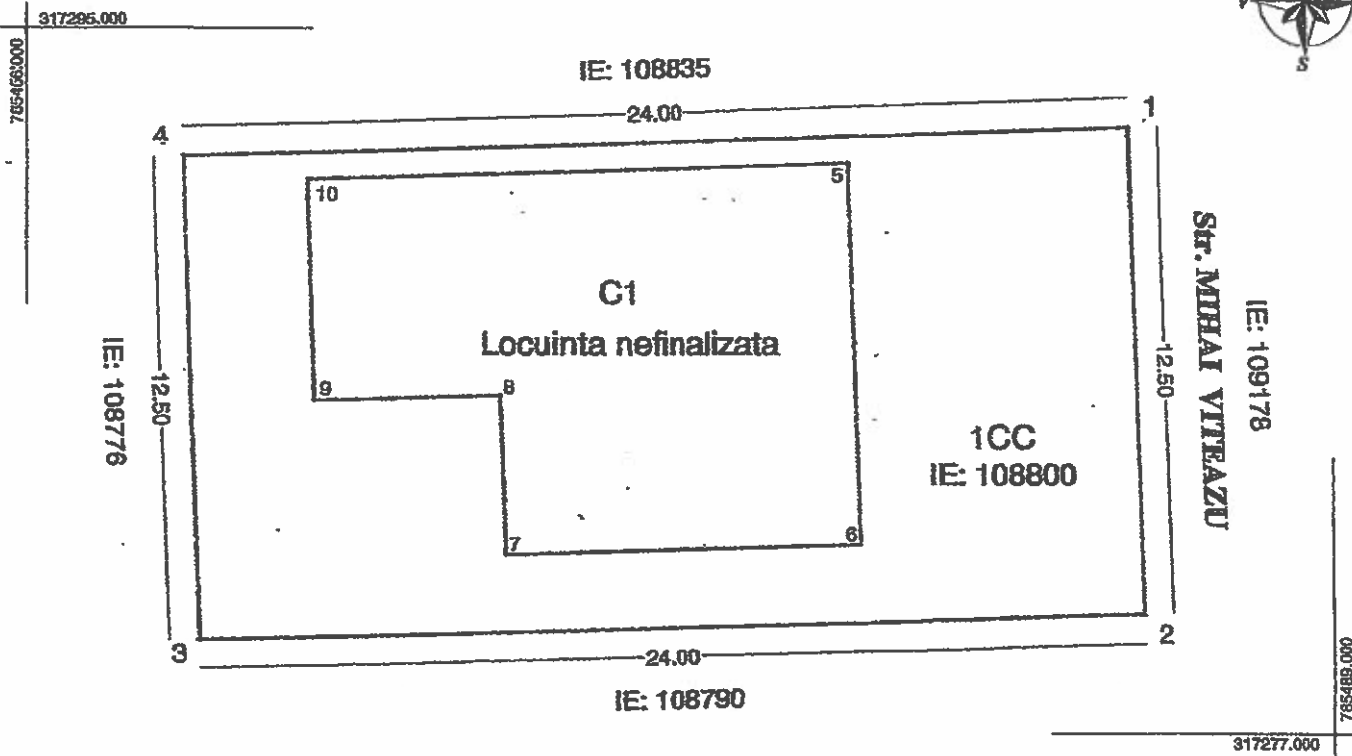
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.0
2	3	12.5



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:200

ANEXA C

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
108800	300	Str. Mihai Viteazu nr. 76, Loc. Lumina
Cartea Funciara nr.: 108800		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
Actualizare		LUMINA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	300	- imobil neînprejnut : 3-4-1-2;
Total		300	- imobil delimitat de soclu beton : 2-3.

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	116	- Locuinta Nefinalizata, edificata 30%, in anul 2024;
Total		116	- suprafata construita desfasurata = 116 mp.,
Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp			
Suprafata din act = 300 mp			

MARIAN
LUPASCU
U

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DNE: cn=MARIAN LUPASCU, sn=LUPASCU, givenName=MARIAN, serialNumber=201104209M163, email=lupascumarian53@yahoo.com, ou=ANCPA A, S, 0874, l=Lumina, st=Giurgiu, c=RE
Data: 2024.04.30 12:57:47 +03'00'

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Aut: Seria RO-B-F Nr. 0874, Categoria A
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realizarea din teren

Ilioara
Toader

Semnat digital de Ilioara Toader
Data: 2024.05.29 09:04:17 +03'00'

Dosar 1153



111-64711-1

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE



PĂRȚI:

între:

MUNTEANU DANIELA, cetățean român, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Ștefan cel Mare nr. 88, Jud. Constanța, CNP 2750715135050, posesoare a CI seria KZ nr. 912337, emisă de SPCLEP Ovidiu, la data de 27.09.2023, *necăsătorită, prin mandatar, COJOCARIU NICOLETA*, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Constanța, Str. Dr. Victor Climescu nr. 1A, jud. Constanța, CNP 2881105134133, posesoare a CI seria KZ nr. 368303, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 18.07.2016, în baza Procurii autentificate sub nr. 1688/20.12.2023 de notarul public Frangu Monica-Gabriela din loc. Lumina, în calitate de **vânzător**, și

RACHIERU DANIEL, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Constanta, Ale. Pelicanului nr. 25, bl. G7, sc. B, ap. 25, Jud. Constanta, CNP 1810921134167, posesor al CI seria KZ nr. 485269, emisă de SPCLEP Constanța, la data de 26.01.2018, *necăsătorit*, în calitate de **cumpărător**.

OBIECTUL CONTRACTULUI

s-a încheiat prezentul **contract de vânzare** în următoarele condiții:

Eu, **MUNTEANU DANIELA**, prin mandatar, vând numitului, **RACHIERU DANIEL**: **construcția C1**, situată în Comuna Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța cu numărul cadastral 108800-C1, înscrisă în Cartea Funciară nr. 108800 a localității Lumina, cu destinația de locuință nefinalizată, cu regim de înălțime parter, edificată în proporție de 30%, în suprafață construită la sol și desfășurată de 116,00 (osutășaisprezece) mp din măsurători, edificată în anul 2024, în baza Autorizației de construire nr. 29/21.02.2024, emisă de Primăria Comunei Lumina, recepționată parțial în baza Procesului Verbal de recepție parțială nr. 8161/05.04.2024 emis de Primăria Comunei Lumina, pentru care s-au eliberat Certificatul de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 9616/19.04.2024 și Adeverința nomenclator stradal nr. 10098/24.04.2024 de către Primăria Comunei Lumina, pe terenul intravilan, situat în intravilanul Comunei Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 108800 a localității Lumina, cu numărul cadastral 108800, având vecinătățile: N-IE 108835; S-IE 108790; E-IE 109178, Str. Mihai Viteazu; V- IE 108776, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului întocmit în data de 09.11.2021, persoană autorizată ANCPI prin certificatul de Autorizare seria RO-TL-F nr. 0084, care răspunde de exactitatea datelor (din documentația cadastrală) și de materializarea acestora în teritoriu, vizată, respectiv înregistrată la O.C.P.I. sub nr. 115297/2024, teren aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, asupra căruia s-a înscris dreptul de concesiune în favoarea subsemnatei, **MUNTEANU DANIELA**, conform Încheierii nr. 115297/30.04.2024 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară Constanța, asupra căruia dețin dreptul de concesiune, în baza Contractului de concesiune nr. 22650/05.12.2022, cu Actul adițional nr. 8634/10.04.2024 și a Procesului verbal de predare - primire nr. 23916/20.12.2022 încheiate cu UAT Comuna Lumina;

Accesul la drumul public se realizează prin latura de est a imobilului, respectiv prin Str. Mihai Viteazu.

Dreptul de concesiune asupra pe terenul intravilan, situat în intravilanul Comuna Lumina, Str. Mihai Viteazu nr. 76, Jud. Constanța, în suprafață de 300,00 (treisute) mp din acte și măsurători, înscris în Cartea funciară nr. 108800 a localității Lumina, cu numărul cadastral 108800, aflat în domeniul privat al Comunei Lumina, se transmite cumpărătorului, în baza și conform dispozițiilor legale în materie incidente.

Modul de dobândire a dreptului de proprietate

Construcția, ce face obiectul prezentului act, am edificat-o, eu, vânzătoarea, în anul 2024, în baza Autorizației de construire nr. 29/21.02.2024, emisă de Primăria Comunei Lumina, recepționată parțial în baza Procesului Verbal de recepție parțială nr.





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL FRANGU MONICA-GABRIELA
Licența de funcționare nr. 45/27.02.2023
Sediu: Com. Lumina, Str. Năvodari Nr. 41, Jud. Constanța
Tel./Fax: 0241251079/0241836094 E-mail: notar@frangu.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 904

Anul 2024 Luna Iunie Ziua 10

În fața mea, Frangu Monica-Gabriela, notar public, la sediul acestui birou notarial, s-au prezentat:

COJOCARIU NICOLETA, cu domiciliul în Mun. Constanța, Str. Dr. Victor Climescu nr. 1A, Jud. Constanța, CNP 2881105134133, identificată cu CI seria KZ nr. 368303, emisă de SPCLP Constanța, la data de 18.07.2016, în calitate de mandatar pentru **MUNTEANU DANIELA**, cetățeană română, cu domiciliul în Sat. Lumina (Com. Lumina), Str. Ștefan cel Mare nr. 88, Jud. Constanța, CNP 2750715135050, posesoare a CI seria KZ nr. 912337, emisă de SPCLP Ovidiu, la data de 27.09.2023, în baza Procurii autentificate sub nr. 1688/20.12.2023 de notarul public Frangu Monica-Gabriela din loc. Lumina,

RACHIERU DANIEL, cu domiciliul în Mun. Constanța, Ale. Pelicanului nr. 25, bl. G7, sc. B, ap. 25, Jud. Constanța, CNP 1810921134167, identificat cu CI seria KZ nr. 485269, emisă de SPCLP Constanța, la data de 26.01.2018, în nume propriu

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

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

Taxele au fost calculate la valoarea stabilită de Studiul de Piață întocmit de Camera Notarilor Publici Constanța de 60.614,00 Lei.

S-a perceput de la vânzătorii Impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare, în baza Codului fiscal, de 1.819,00 lei, cu OP/2024.

S-a perceput tariful ANCPPI pentru înțabulare în cartea funciară de 91,00 + 120,00 lei cu chitanța nr. 1182957/2024.

Se percepe onorariul total de 1.428,00 lei (din care TVA în valoare de 228,00 lei), cu chitanța serie FM nr. 4274/2024.

Notar Public
s.s. Frangu Monica-Gabriela

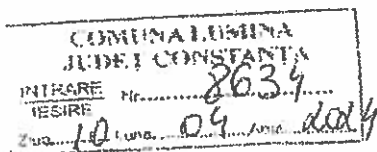
Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Frangu Monica-Gabriela, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

Notar public





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



ACT ADITIONAL

La CONTRACT DE CONCESIUNE

NR.22650/05.12.2022

Incheiat intre:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetul Constanta, reprezentata legal prin primar- CHIRU DUMITRU , cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807 , cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent, și

MUNTEANU DANIELA având CNP 2750715135050, domiciliata in strada Salcamilor, nr.28, Orasul Navodari, Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

A intervenit prezentul Act Adicional prin care se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul Art.1 (1) din contract , cu privire la numarul cadastral si numarul cartii funciare dupa cum urmeaza:

Art.1 . Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de 300 mp, situat in Comuna Lumina , Str. Mihai Viteazu nr. 76 (lot 87) numar cadastral 108800, inscris in cartea funciara nr.108800 ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Celelalte clauze contractuale raman nemodificate

CONCEDENT

UAT COMUNA LUMINA
PRIMAR
CHIRU DUMITRU



CONCESIONAR

MUNTEANU DANIELA



22 650
05 12 2022

~ 1 ~

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I. PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetul Constanta, reprezentata legal prin primar- **CHIRU DUMITRU** , cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807 , cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent,
și

MUNTEANU DANIELA având CNP 2750715135050, domiciliata in strada Salcamilor, nr.28, Orasul Navodari, Judetul Constanta, in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr.34/28.02.2022 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina precum si a raportului procedurii nr.17733/30.09.2022, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de **300 mp**, situat in **Comuna Lumina , Str. Mihai Viteazu nr. 76 (lot 87) numar cadastral 108880, inscris in cartea funciara nr.108880** ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

Terenul se concesioneaza in vederea edificarii de – constructie locuinta

(2) Obiectivele concedentului :

- a) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.
- b) Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia locuinta in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept



c) În cazul încetării contractului de concesiune pentru neplata redevenței timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozițiilor legale în materie fiscală concesionarul va intra sub incidența prevederilor legale privind executarea fiscală, urmând a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de către concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1) Durata concesiunii este de 25 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al partilor, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată a prelungirilor să nu depășească 49 de ani, începând de la data semnării lui, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând de la data semnării lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENȚA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Redevența este de 767 lei / luna pentru întreaga suprafață de teren , ce se va indexa anual , conform legislației în vigoare , fără a fi necesară adăugarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENȚEI :

Art. 4(1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanța sau în numerar la casieria concedentului.

(2) Plata redevenței datorate va face prin Ordin de plată în contul proprietarului (Comuna Lumina) RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanța sau la casieria Primăriei Lumina, în baza facturilor emise trimestrial, în prima lună a fiecărui trimestru, respectiv: ianuarie, aprilie, iulie, octombrie, plata putând fi efectuată oricând pe parcursul trimestrului, termenul scadent fiind ultima zi lucrătoare din ultima lună a fiecărui trimestru, respectiv martie, iunie, septembrie, decembrie.

(4) Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art. 3, concesionarul va suporta obligații de plată accesorii, penalități de 0.10 lei/zi de întârziere, calculate conform legislației în vigoare, începând din prima zi care urmează aceleia când suma devine exigibilă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 5000 din 1903 2025.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 21 din 1903 2025

Ca urmare a cererii adresate de RACHIERU DANIEL
CNP. 1810921134167 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu
CONSTANTA /oras /comuna sat sectorul cod poștal strada ALE. PELICANULUI
nr 25 bl. G7 sc.B, et., ap 25 bl sc et ap telefon/fax 0771444777 e-mail.....înregistrată
la nr. 5000 din 04.03.2025.

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

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

**CONTINUARE SI MODIFICARE DE PROIECT AUTORIZAT CU AC 29/21.02.2024 IN
TIMPUL EXECUTIEI PRIN LUCRARI DE MODIFICARE, RECOMPARTIMENTARI
INTERIOARE, MANSARDARE LOCUINTA SI CONSTRUIRE ACCES EXTERIOR
REZULTAND CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER+MANSARDA**

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal
strada MIHAI VITEAZU nr 76 LOT 87 sc et ap
Cartea funciară 108800
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral 108800

- lucrari în valoare de 100 189.50 lei



LUMINA,
STRADA MIHAI VITEAZU NR. 76 LOT 87

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA
LUCRARILOR

Nr. 13868 din 13.06.2025

Privind lucrarea **ONSTRUIRE LOCUINTA P+M**
autorizata cu nr. 21/19.03.2025 si AC 29/21.2.2024 de catre Primaria
Comunei Lumina.

1.Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul
02.06.2025 formata din:

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
RACHIERU DANIEL SI RACHIERU NICOLETA – investitor

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

LOCUINTA P+M Sc= 117.87 mp si Sd=235.74 mp

3.Valoarea obiectivului este de 347009.30 lei.

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

5.Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 13.06.2025 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

RACHIERU NICOLETA SI RACHIERU DANIEL – investitor

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

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



STR. MIHAI VITEAZU, nr. 76, lot 87

PROCES VERBAL DE RECEPTIE partiala

Nr. 8/6/din 05.04 2024

Privind lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER**,
autorizata cu nr. **29/21.02.2024** cu valabilitate pana la. 2026 emisa de catre
Primaria Comunei Lumina.

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in
intervalul **05.04.2024** formata din :

Micu -Blanaru Valentina - insp comp. Urbanism

MUNTEANU DANIELA prin COJOCARIU NICOLETA -investitor

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

Stadiul fizic al lucrarilor este de 30% - Sc/Sd = 117,87 mp

3. Valoarea obiectivului este de **44.190 lei.**

4. In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:

**Finalizarea lucrarilor de construire cu respectarea prevederilor
Autorizatiei de construire si in conformitate cu prevederile Legii 50/1991
actualizata cu modificarile si completarile ulterioare , se vor respecta
cerintele de calitate ale constructiilor stabilite de Legea 10 /1995 -
rezistenta si stabilitate , siguranta in exploatare .**

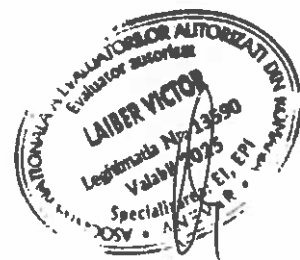
5. Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 05.04.2024 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

Investitor – MUNTEANU DANIELA prin COJOCARIU
NICOLETA

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.



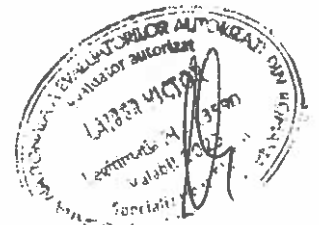
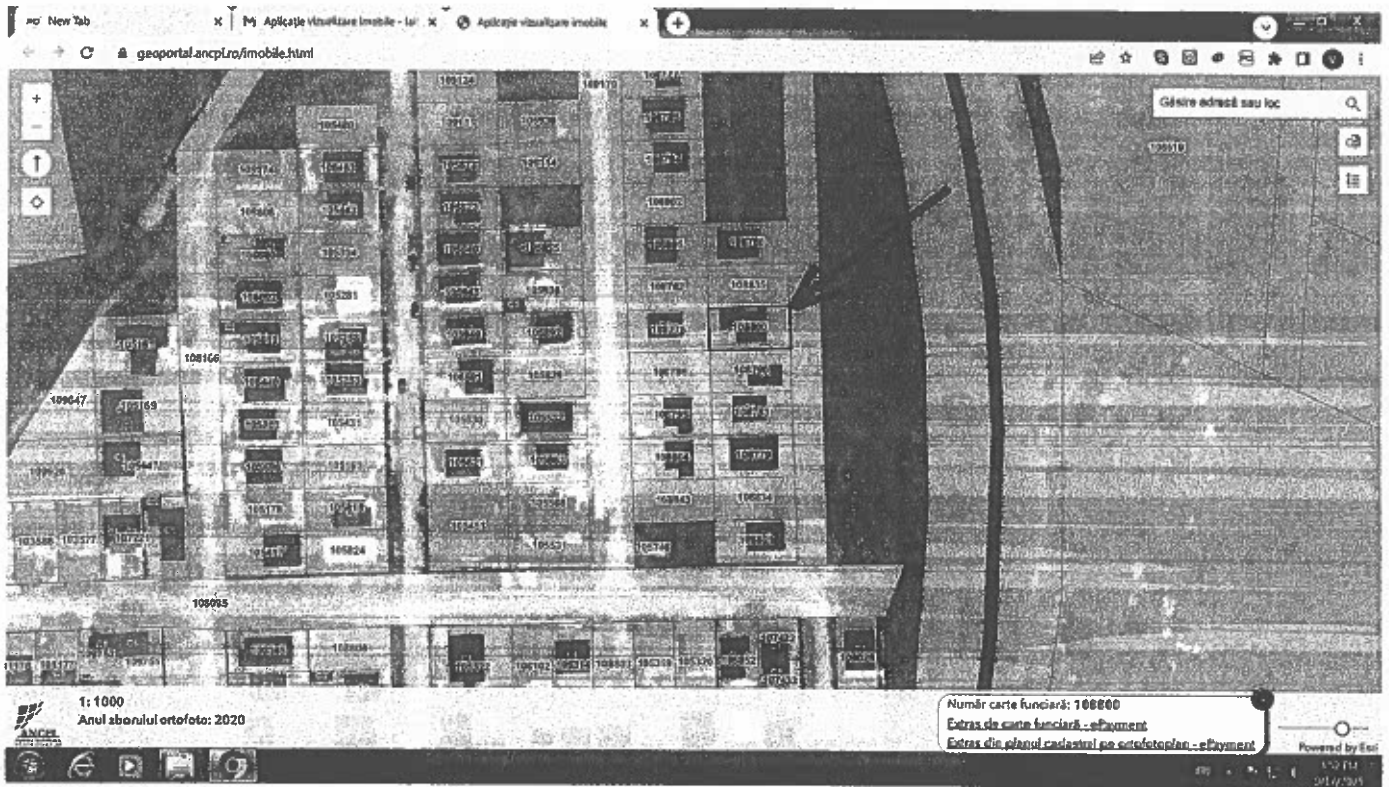
Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025

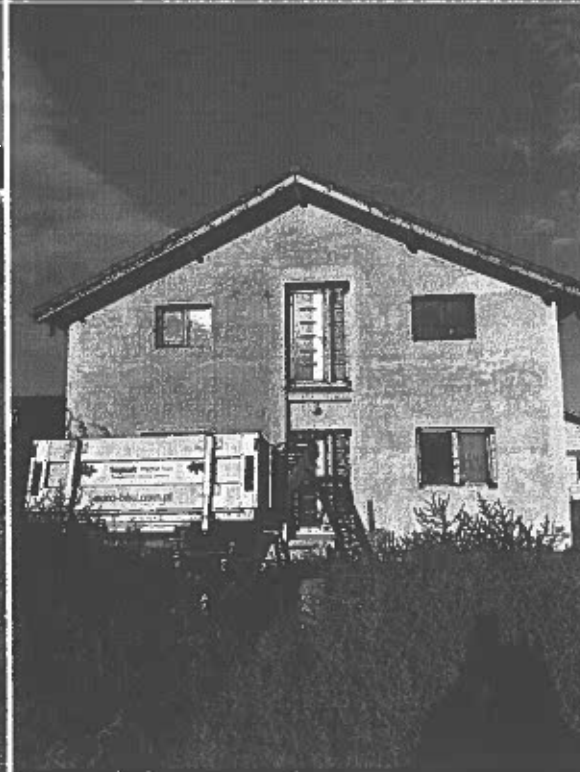
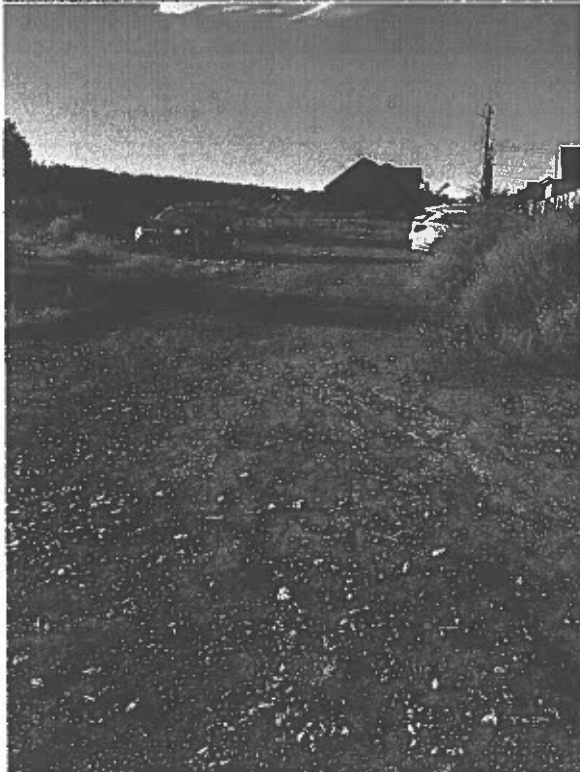
Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evalu tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morti/Iasomie/Brotacei	publi24.ro	median	7		pietruit	toate	523	22	100
D	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	Morti/ Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60



ANEXA E

ANEXA F





Handwritten signature and circular stamp with illegible text.