



PROIECT DE HOTARARE nr. 29628 / 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 . Murelor , nr.41 ,
com. Lumina, Jud. Constanta**

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

Având în vedere:

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

In conformitate cu prevederile art.364 Cod administrativ, 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 109124, situat pe str.Murelor , nr. 41 , judetul Constanta catre Mihai Sevda si Mihai Sergiu , proprietarii constructiei , care detin terenul in concesiune conform contractului nr.9170/15.04.2025

Art. 2 S-a aprobat raportul de evaluare nr.4320/17.09.2025 (al terenului mai sus mentionat) intocmit de expert evaluator Victor Laiber prin Hotararea nr. 211 / 28.10.2025

Art. 3 Pretul minim de pornire al vanzarii catre Mihai Sevda si Mihai sevda ,este de 33418 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, Mihai Sevda constituirea de garantii pentru asigurarea platii ratelor prin constituirea unei ipotece 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



Referat de aprobare

29680 / 17.12.2015

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

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

Necesitatea si oportunitatea vanzarii:

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

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

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

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

Legea nr. 273/ 2006 privind finantele publice locale

, Art. 2

51.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



Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Raport 29682 / 12.12.2015

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

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

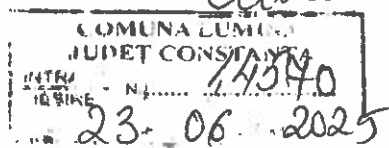
Terenul in suprafata de 300 mp, situat in str.Murelor nr.41, comuna Lumina, jud. Constanta este detinut in folosinta conform contractului de vanzare – cumparare nr.1450/04.12.2015

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

Compartiment Urmarire Contracte Concesiune

Nedelcu Lavinia Iuliana

DAVINARIE
Mun



Subsemnatii Mihai Sergiu si Mihai

Sinola va rugam sa aprobat!

curuc pentru ~~prelucra~~ dreptului

de ~~suprafteie~~ pentru terenul situat in

cumparare strada Murilor nr 41. Comuna Lumina

jud. Constanta sa urmasi o cumparare

constructiei edificati pe aceste conform

contractului de vanzare cumparare

nr. 677 din 5.06.2025

Acto 23.06.2025

Tel. 0761710553

Sinola

ROMANIA

CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY
CARD

CNP 1890623204514

X5N1F

Nome/No m./Last name

MIHAI

Prénom/Prenom/First name

SERGIU

Celebrite/Nationality/Nationality

Română / ROU

Sex/Sexa/Sex

M

Loc naștere/Lieu de naissance: Bălănești, județul Bălți

Jud.HD Mun.Petrosan

Domicilio/Adresse/Address
10101 0101

Jud.CT Orș.Năvodari Ale.Panșeluteilor

nr.3 bl.15SUP sc.C et. Mansardă an.M1

Emisă de/Delivree par/issued by

Valabllitate/Validite/Validity

SPCLP Nāvodari

02.07.20-23.06.2030

260 CT[illegible]

KZ659716<5ROU8906234M300623212045145

DUPLICAT

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



CONTRACT DE VÂNZARE

I. PĂRȚI

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

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

și

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. DECLARAȚII ȘI GARANȚII VÂNZĂTOR

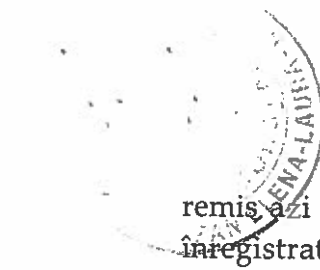
Toate taxele și impozitele privitoare la Construcție sunt achitate integral în conformitate cu prevederile legale în vigoare, fapt atestat prin **Certificatul de atestare fiscală nr. 2871/22.05.2025, eliberat de Primăria Comunei Lumina**, nu există în sarcina vânzătorului creanțe datorate bugetului local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

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

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

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

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



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

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

V. DECLARANT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. DECLARAȚII CUMPĂRĂTOR

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

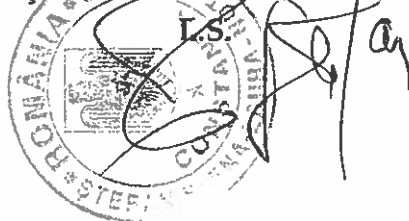
S-a perceput onorariul în sumă de 4.879,00 lei inclusiv 19% TVA, (4.100 + 779TVA) inclusiv onorariu pentru arhivare, achitat cu factura BNPS25 nr. 1161

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

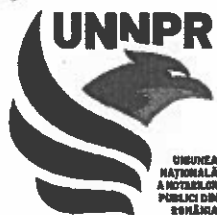
NOTAR PUBLIC,
ȘTEFAN ELENA LAURA
L.S.

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

Notar public,
ȘTEFAN ELENA LAURA



R/L: M.C.P.



DUPLICAT



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

Incheiat astazi 26.05.2025

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

Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pact comisoriu conform art.1553 Cod civil.

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

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

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

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



BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Gheorghe Alina

SEDIUL: OR.OVIDIU, JUD.CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR.96, PARTER

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Încheiere de autentificare nr.629

Ziua 26 luna mai anul 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAR PUBLIC, S.S.
Gheorghe Alina

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





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102554-C1 Lumina

Nr. cerere	136880
Ziua	06
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190159432



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	102554-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str Murelor, Nr. 41, LOT 176	S. construita la sol:69 mp; Locuinta_C1 compusa din 2 camere si dependinte, construita din BCA in anul 2011, nivel parter, nu are certificat de performanta energetica si fara lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
112626 / 20/08/2019		
Act Administrativ nr. P11_522092, din 10/07/2019 emis de FNGCİMM;		
B10	Se noteaza interdictia de instrainare pe o perioada de 5 ani de la data dobandirii imobilului in favoarea 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) ING BANK N.V. AMSTERDAM - SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1
B11	Se noteaza interdictia de grevare pe toata perioada finantarii in favoarea 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) ING BANK N.V. AMSTERDAM - SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1
136880 / 06/06/2025		
Act Notarial nr. 677, din 05/06/2025 emis de Stefan Elena Laura;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MIHAI SERGIU 2) MIHAI SEVDA	A1
Act Notarial nr. 678, din 05/06/2025 emis de Stefan Elena Laura;		
B13	Se notează interdicția de grevare în favoarea 1) ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF:5062063	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
112626 / 20/08/2019		
Act Administrativ nr. P11_522092, din 10/07/2019 emis de FNGCİMM;		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:189000 RON , proportional cu procentul de garantare 1) STATUL ROMAN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE 2) ING BANK N.V. AMSTERDAM - SUCURSALA BUCURESTI, CIF:6151100	A1
136880 / 06/06/2025		
Act Notarial nr. 678, din 05/06/2025 emis de Stefan Elena Laura;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:283602.33 LEI si celelalte obligatii aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., CIF:5062063	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	102554-C1	construcții de locuințe	Din acte: 66 Masurata: 69	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:69 mp; Locuinta_C1 compusa din 2 camere si dependinte, construita din BCA in anul 2011, nivel parter, nu are certificat de performanta energetica si fara lift.

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 825 RON, -Chitanta interna nr.2021035479/06-06-2025 în suma de 825, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 233.

Data soluționării,
06-06-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
MIRUNA RAHOVEAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



100190159432

Incheiere Nr. 136880 / 06-06-2025



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

Dosarul nr. 136880 / 06-06-2025

INCHEIERE Nr. 136880**Registrator:** Zoia Gosiu**Asistent:** MIRUNA RAHOVEAN

Asupra cererii introduse de MIHAI SERGIU privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.677/05-06-2025 emis de Stefan Elena Laura;

-Act Notarial nr.678/05-06-2025 emis de Stefan Elena Laura;

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 825 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2021035479/06-06-2025 in suma de 825

pentru serviciul avand codul 232, 233

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 102554-C1, inscris in cartea funciara 102554-C1 UAT Lumina avand proprietarii: DUMITRACHE COSTEL-FLORIN in cota de 1/1 de sub B.9;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE bun comun, cu titlu de cumparare mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea MIHAI SERGIU, MIHAI SEVDA, sub B.12 din cartea funciara 102554-C1 UAT Lumina;

- Se notează interdicția de grevare în favoarea asupra A1.1 in favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., sub B.13 din cartea funciara 102554-C1 UAT Lumina;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA in valoare de 283602.33 LEI si celelalte obligatii aferente creditului asupra A1.1 in favoarea ALPHA BANK ROMÂNIA S.A., sub C.5 din cartea funciara 102554-C1 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

MIHAI SERGIU

STEFAN ELENA LAURA

MIHAI SEVDA

ALPHA BANK ROMÂNIA S.A.

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

Data soluționării,

11-06-2025

Registrator,

Zoia Gosiu

Asistent Registrator,

MIRUNA RAHOVEAN

Document semnat cu sigillu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Pagina 1 din 2

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR

Nr. 12709 din 20.12.2010.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 105 din 20.12.2010

Ca urmare a cererii adresate de MERESANU CLAUDIA

cu domiciliul / sediul în județul CONSTANȚA municipiu / oras / comuna LUMINA
satul sectorul cod poștal
strada Morii nr. 206 bl. sc. et. ap.
telefon/fax e-mail
înregistrată la nr. 12709 din 20.12.2010.

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:

CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANȚA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul sectorul
cod poștal 907175 str. Murelor nr. 41 bl. sc. et. ap.
Cartea funciară
Fișa bunului imobil
sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de 37.685,52 lei.

- în baza documentației tehnice – D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.+D.T.O.E) respectiv desființarea construcțiilor (D.T.A.D.) nr. din 11/2010 fost elaborată de SC. ARHIGRAF SRL cu sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna CONSTANTA sectorul /satul cod poștal strada MIRCEA CEL BATRAN ,nr. 55 ,bl.MV2 ,sc.B - et.1 ap. 35 respectiv de arh . Diana Bucur arhitect /conducător arhitect cu drept de semnatura, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 2079, în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale a Ordinului Arhitecților din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

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

B. Titularul autorizației este obligat:

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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA

Strada MURETOR Nr. 41

PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA

Nr. 8420 din 25.08.2011

Privind lucrarea LOCUINTA PARTER

autorizata cu nr. 105 / 20.12.2010 cu valabilitate pana la
de catre Primaria Comunei Lumina.

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in
intervalul 24.08.2011 formata din :

CRISTEA MIRELA reprezentant comp. urbanism
MEREIANU CAJUSIA - investitor

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

Lucrarea a fost executata conf. proiectului
Materialul utilizat: BCA
Sc = 65,70 m²

3. Valoarea obiectivului este de 37.685,52 lei.

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

5. Presentul proces-verbal a fost incheiat astazi 25.08.2011 la
sediuul Primariei com. Lumanu in 2 exemplare.

Investitor MEREIANU CAJUSIA

Delegat al Primariei Comunei Lumina:

CRISTEA MIRELA

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.



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.



SECRETAR,
BRATIANU VIOREL FLORIN

ARHITECT SEF,

Taxa de autorizare în valoare de 188,50 lei a fost achitată conform chitanței nr. CA-030348-032 din 15.12.2010

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.

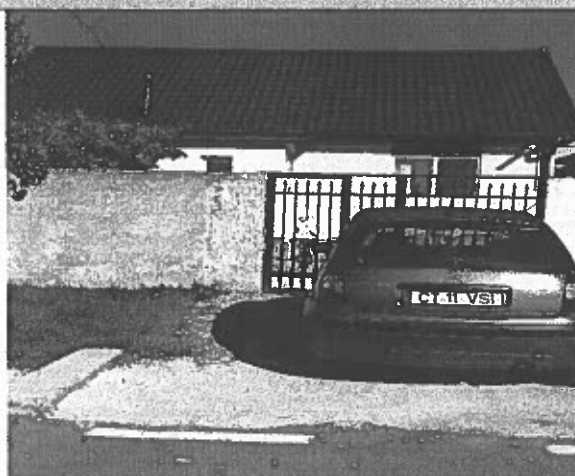
PFA dr.ing.Victor LAIBER
- Evaluator autorizat EI,EPI -
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 4320/ 17.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 300 mp

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



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

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



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

Data elaborarii: septembrie 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre PRIMARIA comunei LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 300 mp din comuna Lumina, Str.Murelor 41, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitionarii constructiei.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

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

Utilizarea desemnata: tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul desemnat al Raportului de evaluare este UAT Lumina.

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

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

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

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

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

VALOREA ECHITABILA

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

S-au utilizat urmatoarele abordari:

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

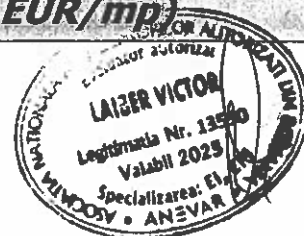
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

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

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

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

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al conc

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



CUPRINS

Capitole

1.Introducere

Rezumat executiv

Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta
3. Prezentarea datelor
4. Analiza pietei imobiliare
5. Cea Mai Buna Utilizare
6. Evaluarea proprietatii
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: N/A

ANEXA C: N/A

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

ANEXA E: Rezumat din piata imobiliara

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

ANEXA G: Fotografii ale proprietatii



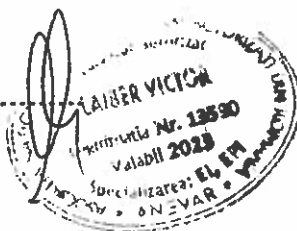
Certificarea evaluatorului.

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

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

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



Raport de Evaluare Str.Murelor 41 (R 4320)

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina UAT Lumina
Utilizatorul desemnat al raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	Uat Lumina, domeniul privat, in folosinta in urma achizitiei constructiei
Utilizare desemnata	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 300 mp
Adresa proprietatii	Com.Lumina, Str.Murelor 41
Drepturi de proprietate evaluate	Drept real de proprietate privata
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a Valorii de piata , asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2025), resp. a Valorii echitabile . Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.(SEV 102, par.A30.3) <u>In SEV 102 par.A30.4 (b) chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț 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

Etapale parcurse pentru estimarea valorii au fost:

Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

Natura si sursa informatiilor

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

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

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

Ipoteze si ipoteze speciale

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

- ◆ Informatiile furnizate de terti sunt considerate a fi veridice, dar nu se garanteaza integral exactitatea lor;
- ◆ Nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii care sa altereze valoarea proprietatii;
- ◆ Nu s-a observat existenta unor materiale periculoase in limitele proprietatii; el nu este calificat sa detecteze astfel de materiale si recomanda, daca beneficiarul lucrarii o doreste, efectuarea unor investigatii secundare de specialitate;
- ◆ Proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile de zonare si utilizare in vigoare, exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista 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 ipotezi sau datorii, daca nu se specifica altfel.



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluarii
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii
- ✓ SEV 103 - Abordari in evaluare
- ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 - Documentare si raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii

In conformitate cu prevederile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.

Data inspectiei

Inspectia proprietatii s-a efectuat in 16.09.2025

Moneda in care se exprima valoarea estimata

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

Modalitati de plata

Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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 Constanta. 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 Cogălnicei care deșează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se atine cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

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

Satul Sibloara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibloara care 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%.

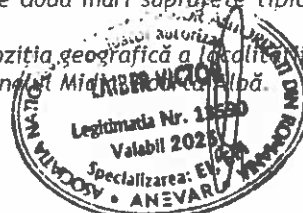
La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere. În partea de est a satului se află lacul Tasaul spre care există faleză de cca. 10 m înălțime.

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 Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc bălțiri în partea de sud.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podișul 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 tranziție între cele două mari suprafețe tipice: Dobrogea continentală și Marea Neagră.

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



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

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

La est de senalul navigabil și separat de acesta prin dig se află lacul Siutghiol. Localitatea este străbătută de la nord - vest la sud de Valea Neagră, cu aport 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 statia 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 pajista 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 rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta Lumina și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.

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

Construcții, terenuri

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

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

În partea nordică, se află gara Gogeaia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers 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 optica și de asemenea serviciile de comunicații mobile au acoperire 4G. Pe piața locală operează 2 operatori naționali de servicii de telecomunicații fixe precum și 1 operator local.

Resurse umane

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

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 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



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

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

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

Descrierea terenului

Teren de cca.12,5 x 25 mp cu d=12.5 m la strada asfaltata, cu toate utilitatile la gard.

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

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

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

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

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

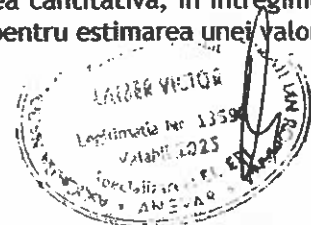
In conditiile estimarii valorilor de piata pentru tranzactii certe, pentru garantarea imprumutului, pentru asigurare sau pentru impozitare, CMBU este nerelevanta si ca atare nu are obiect.

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

6. Evaluarea proprietatii

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

Abordarea evaluarii terenului prin piata



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

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

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

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

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

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in ANEXA 1^a.

Evaluarea terenului prin venit

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

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

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

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

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

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

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



Pret de vanzare

Desigur ca metoda este aplicabila:

* atunci cand pentru aceeași proprietate exista atât date despre tranzacția proprietății, cât și informații despre chiriile practicate înainte de vânzare sau

* atunci când proprietățile referitor la care se culeg date despre chirii și tranzacții sunt proprietăți comparabile prin localizare, grad de ocupare a terenului, rata cheltuielilor, echilibrul pietii, etc.

O definiție deosebit de pragmatică a Ratei de capitalizare pentru proprietăți imobiliare, mai ales pentru terenuri, o identifică pe aceasta cu inversul anilor în care Cumpărătorul dorește să-și recupereze investiția.

În Baza de Date proprie, dar și din informațiile curente de pe internet, Evaluatorul dispune de o serie de oferte/ tranzacții de vânzare și de concesionare/ închiriere a unor terenuri valabile în prezent.

Trebuie menționat că, deși piața imobiliară se află în prezent într-o perioadă de ușoară revenire din perioada de relativă recesiune imobiliară pe subpiața terenurilor rezidențiale prețurile și chiriile cresc în continuare ușor.

Din cauza celor expuse la capitolul dedicat Analizei pietii, practic nici chiriile și nici valorile de piață nu se pot extrage din piața imobiliară pentru acest tip de clădiri/ construcții.

Pentru a fi și mai aproape de realitatea pieței, s-a observat într-un număr mare de contracte de concesiune recente redevențe de 100 - 150 RON/lună pentru terenuri în medie de 300-500 mp și prețuri efective de vânzare (cf. Contractelor încheiate de Primărie) între 15-25 EUR/mp.

În mod excepțional s-au contractat concesiuni și cu redevențe de mii de RON /lună, dar acestea nu au fost considerate semnificative pentru piața imobiliară, ele având un scop pur comercial speculativ (pentru o revanzare a construcției)

Din tabelul de mai jos rezultă o Rata de capitalizare, dedusă din piața de rotund 6 %.

Estimarea Ratei de capitalizare din piața imobiliară

		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

Optând pentru 150 RON/lună și rata de capitalizare amintită mai sus, de gradul de ocupare (100% în acest caz, concesiune/ chirie/suprafață pe termen lung) și de cheltuielile totale ale proprietarului, pentru Valoarea de piață calculată din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la : **ANEXA 2**

VALOAREA ESTIMATĂ PRIN VENIT/
CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN
CONCESIONARE

4.800 EUR/24.304 RON
(echiv. 16 EUR/mp)

Valoarea nu este afectată de TVA

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Scopul acestei analize a fost acela de a asigura precizia datelor, informațiile utilizate, consecvenței în abordare și a raționamentului care a condus în mod logic la rezultatul final.

Principalele criterii de analiză au fost:

- ✓ Adecvarea informațiilor și a abordărilor
- ✓ Precizia informațiilor și
- ✓ Cantitatea informațiilor analizate



Raport de Evaluare Str. Murelor 41 (R4320)

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

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

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

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

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

Din numarul 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	6.600 EUR / 33.418 RON (echiv.22 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
Preț de oferta (EUR/mp)	?	100.00	125.00	87.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-20.00	-25.00	-17.40
Pret de vanzare (EUR/mp)		80.00	100.00	69.60
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	concesione	integral	integral	integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-60%	-60%	-60%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-48.00	-60.00	-41.76
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Condiții de piata		aprilie 2025	aprilie 2025	aprilie 2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	40.00	27.84
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.00	-10.00	-6.96
Pret ajustat (EUR/mp)		24.00	30.00	20.88
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		24.00	30.00	20.88
Localizare	Murelor / median	Mortii / lasomieii	fosta UM	Stefan del Mare / periferic
Comparabilitate		superioara	similara	inferioara
Suprafata teren [mp]	300.00	523	1,000	1,000
Comparabilitate		similara	similara	similara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		similara	similara	similara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 12	dreptunghi, 22	dreptunghi, 23	dreptunghi, >9
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara

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

Valoarea de piata/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
300	6,600	33,418

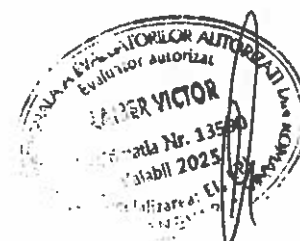
EVALUATOR AUTORIZAT
 LAISER VICTOR
 Legitimata Nr. 13590
 Valabil 2025
 Specializarea: EI, EPI
 ANEXA 1
 D:\MIGRILA MIXTA vanzare Murelor 41.xls

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			ANEXA Ia
	Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri rezidentiale periferice, asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza		-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
	Terenul a fost dat in concesiune si va putea fi vandut in prezent, dupa edificarea unei constructii. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera, avand un singur Cumparator potential - Proprietarul constructiei. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2025. Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 40% din valoarea de piata, se ajusteaza		-60%
Ajustare pentru conditii financiare			
	Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
	Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
	Nu sunt necesare		0%
Ajustare pentru conditiile de piata			
	Normale, nu sunt necesare ajustari		0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
	Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza		-25%
Ajustare pentru localizare			
	C este in zona mai buna, unde preturile sunt mai mari ; este superioara		
	N este in zona similara		
	T este in zona periferica mai ieftina; este inferioara		
Ajustare pentru suprafata terenului			
	Toate sunt sub 1000 mp; sunt similare		
Ajustare pentru acces			
	Toate se acceseaza din strada asfaltata, sunt <i>similare</i>		
Ajustare pentru deschidere la strada			
	C si N au deschideri duble fata de Subiect, sunt <i>superioare</i>		
Ajustare pentru utilitati			
	Toate au toate utilitatile la gard, sunt <i>similare</i>		



ANEXA 2**Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii**

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (150 RON/luna)	EUR/mp luna	0.080
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.960
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.960
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.960
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.960
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		16.00
Data:		16.09.2025
* curs RON/EUR		5.0634
	Murelor 41	
Suprafata	mp	300
Valoare de randament		
	EUR	4.800
	LEI	24.304



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

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

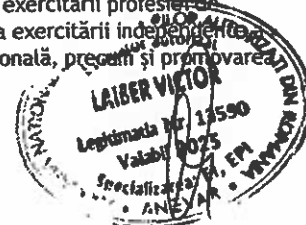
In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea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

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

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

ANEVAR a luat fiinta in anul 1992, ca asociatie profesionala neguvernamentala, independenta, conform prevederilor legale in vigoare la acea data, iar in anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementata prin Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituita ca organizatie profesionala de utilitate publica, fara scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizati care dobândesc aceasta calitate, in conditiile prevazute de actul normativ mai sus mentionat.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania are drept scop organizarea, coordonarea si autorizarea exercitarii profesiei de evaluator autorizat in Romania, reprezentarea si protejarea intereselor profesionale ale membrilor sai, asigurarea exercitarii independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale si a unui inalt nivel de calificare profesionala, precum si promovarea standardelor, metodelor si tehnicilor de evaluare in activitatea evaluatorilor autorizati.



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



CONTRACT DE VÂNZARE

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

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

și

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

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

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

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





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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

III. MODALITATEA DE DOBÂNDIRE

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



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

VÂNZĂTOR,
Am citit actul,
DUMITRACHE COSTEL-FLORIN

CUMPĂRĂTOR,
Am citit actul
MIHAI SERGIU

DECLARANT
DUMITRACHE ELENA-GEORGIANA

MIHAI SEVDA

Prezentul Duplicat
Circula
Fără Semnătură



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

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

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

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





DUPLICAT



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

Incheiat astazi 26.05.2025

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

Cap. I. PARTILE CONTRACTANTE

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

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

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





BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL

Gheorghe Alina

SEDIUL: OR.OVIDIU, JUD.CONSTANȚA

STR. NAȚIONALĂ NR.96, PARTER

Licența de funcționare nr.66/3279/15.01.2014

Operator de date cu caracter personal nr.15885

Încheiere de autentificare nr.629

Ziua 26 luna mai anul 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAR PUBLIC, S.S.
Gheorghe Alina

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

Notar Public,
GHEORGHE ALINA
OVIDIU



Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025

af	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluat tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/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	Morii/ Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60



ANEXA F

