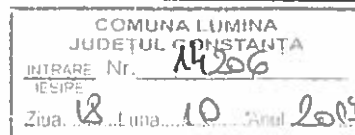




ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA  
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL  
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175  
[www.primaria-lumina.ro](http://www.primaria-lumina.ro), [contact@primaria-lumina.ro](mailto:contact@primaria-lumina.ro)  
Tel/Fax: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



### Proiect de HOTĂRÂREA

**privind aprobarea vânzării către Gruia Aurel a terenului situat pe str. Trandafirilor nr. 22(fosta Garii zona A) în suprafață de 587 mp**

Consiliul Local al Comunei Lumina, întrunit în sedinta ordinara din data de 31.10.2017;

Având în vedere: - cererea cu nr. 13502/04.10.2017 a d-nului Gruia Aurel;

-expunerea de motive, raportul compartimentului de resort si raportul comisiilor de specialitate de la nivelul Consiliului Local Lumina;

-art. 1730 Cod civil;

Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator Laiber Victor;

În temeiul art. 36 alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit. „b” si art. 123, alin. (1) si (2) coroborat cu art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a Administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea prin negociere directă către Gruia Aurel a terenului situat pe str. Trandafirilor nr. 22(fosta Garii zona A) în suprafață de 587 mp, contract de concesiune nr. 5904/12.04.2016 aflat în proprietatea privată a comunei Lumina.

**Art. 2.** Se aprobă raportul de evaluare al terenului descris la art. 1, întocmit de expert evaluator autorizat Laiber Victor, prevăzut în anexa 1 la prezenta hotărâre ce face parte integrantă din acesta.

**Art. 3.** Se stabilește prețul terenului la valoarea de 24.243 lei fara TVA, potrivit raportului de evaluare, suma finală va fi stabilită de comisia de negociere a prețului de vânzare al terenului.

**Art. 4** În conformitate cu prevederile legii, în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată 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.



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



**Art. 5.** 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 5 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.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

*Spezele vanzarii cad in sarcina cumparatorului*

*Compartimentul achizitii publice si concesiuni urmeaza a inainta documentatia privind vanzarea terenului catre comisia care are in atributie vanzarea terenurilor*

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

*Pretul vanzararii 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 – respectiv compartimentul achizitii publice si concesiuni , in conditiile legii privind pastrarea arhivelor.



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



**Art. 7** Se solicita cumparatorului 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.** Solicitantul va achita la bugetul local, anterior înscrierii la negociere directă , chiria pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri de consiliu precum și impozitele aferente, la zi.

**Art. 9.** Se abilitează Primarul Comunei Lumina, domnul Ioan Roman în vederea reprezentării comunei Lumina pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare cumpărare.

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

**Art.11.** Secretarul comunei Lumina va asigura aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei hotărâri comunicarea acesteia serviciilor de specialitate și Instituției Prefectului județului Constanta în vederea verificării legalității actelor .

Hotărârea a fost adoptata cu \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ vot contra, \_\_\_\_\_ abtinere din totalul de \_\_\_\_\_ consilieri prezenti. Numarul consilierilor in functie 17(saptesprezece). Total membrii consiliului 17(saptesprezece).

PRIMAR

IOAN ROMAN



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



### *RAPORT DE APROBARE*

*La proiectul de Hotarare privind aprobarea vânzării către Gruia Aurel a terenului situat pe str. Trandafirilor nr. 22(fosta Garii zona A) în suprafață de 587 mp*

Avand terenul situat in strada Trandafirilor nr. 22(fosta Garii) cu contract de concesiune nr. 5904/12.04.2017 si avand autorizatie de construire nr. 17407 din 28.12.2016, dar fara a fi finalizata constructia si fara a avea PV de receptie finala, am dat curs solicitarii petentului si in acest sens am inaintat catre Consiliul local al Comunei Lumina acest proiect de hotarare spre dezbatere si aprobare, lasand la aprecierea Consiliului local oportunitatea si adoptarea hotararii de vanzare a acestui teren.

PRIMAR

IOAN ROMAN



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



Nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_2017

APROB,  
PRIMAR  
ROMAN IOAN

VIZAT  
SECRETARUL COMUNEI LUMINA  
BRATIANU VIOREL FLORIN

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

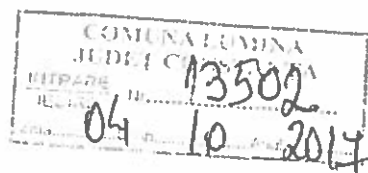
### **LA PROIECTUL DE HOTARARE NR. 14206/18.10.2017**

**Privind aprobarea vanzarii a unui teren intravilan in suprafata de 587 mp  
strada Trandafirilor nr. 22 (fosta Garii zona A)**

Avand in vedere cererea domnului Gruia Aurel – proprietar al imobilului amplasat pe terenul situat in localitatea Lumina, str. Trandafirilor nr. 22 (fosta Garii zona A), prin care solicita cumpararea terenului intravilan in suprafata de 587 mp detinut conform contract de concesiune inregistrat cu nr 5904/12.04.2016, precum si raportul de evaluare al terenului mentionat intocmit de expert evaluator, propunem aprobarea vanzarii prin negociere directa a terenului respectiv.

COMPARTIMENT URBANISM,

Grigoras Georgiana



Domnule Primar.

Te felicităm  
Sărbătorii

Subsemnatul Gheorghe Aurel  
domiciliat în Comuna Lumina, str. Alina Lăzărescu  
nr 5. bloc Fe 18; Sc A; Ap 18 vă rog  
să oprești echipajul terestră în  
suprafața de 582 mp situat în drumul  
numit Gâră Zău A pe care îl dețin  
în plătire în baza contractului de  
concesiune 5904/2016.

Am anexat documente justificative.

Data

04.10.2017

Semnatul  
Gheorghe Aurel  
[Signature]

Domnule Primar Al Comunei Lumina



**ANCP**  
AGENTIA NATIONALA  
DE CADASTRU SI  
PUBLICITATE IMOBILIARA

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

Dosarul nr. 55930/27-05-2016

**INCHEIERE Nr. 55930**

REGISTRATOR Sasu Grecu Dorin

ASISTENT REGISTRATOR Dode Florentina

Asupra cererii introduse de GRUIA AUREL domiciliat in Romania, Jud. CONSTANTA, Loc. Constanta, Str. LIREI, Nr. Postal 5, Bl. FC18, Sc. A, Et. 4, Ap. 18 privind prima Inregistrare a Imobilelor/unitatilor individuale (u.l.) in cartea funciara , in baza:

- act administrativ nr. 7636/18-05-2016 emis de PRIMARIA LUMINA, act administrativ nr. 8183/25-05-2015 emis de PREFECTURA CONSTANTA; act administrativ nr. 56/24-02-2015 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 5904/12-04-2016 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; act administrativ nr. 5991/13-04-2016 emis de PRIMARIA LUMINA; act administrativ nr. 248/12-04-2016 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;  
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

- chitanta nr. CT223080/27-05-2016 in suma de 120 lei;  
pentru serviciul avand codul 211,

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 106204, Inscris in cartea funciara 106204 UAT Lumina avand proprietarii;;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniu privat mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COMUNA LUMINA**, sub B.1 din cartea funciara 106204 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica partilor:  
Comuna Lumina,  
Lupascu Marian.

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

Data soluționării,  
21-06-2016

21 JUN 2016

Registrator,  
Sasu Grecu Dorin

(parafa si semnătura)

Asistent-registrator,  
Dode Florentina

(parafa si semnătura)

\*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Dr.ing.Victor LAIBER  
- Evaluator autorizat EI,EPI -  
Membru ANEVAR nr.13590  
CIF:20852678  
Constanta, Romania  
tel: 0341- 448 433; 0722 - 49 06 36  
E-mail: [laibervictor@gmail.com](mailto:laibervictor@gmail.com)

Nr. 2102/ 13.10.2017

## RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 587 mp

Proprietar	Comuna Lumina , Concesionat de catre GRUIA AUREL
Adresa proprietății	▪ Str Trandafirilor nr.22 (fosta Garii, zona A)



**VALOAREA DE PIATA A  
TERENULUI**

**5.283 EUR/ 24.243 RON**  
(echiv.9,00 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: octombrie 2017  
- 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 587 mp din comuna Lumina, str.Trandafirilor nr.22 (fosta Garii, zona A) proprietatea comunei Lumina, concesionat de catre GRUIA AUREL in vederea cumpararii de catre acesta.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.5889 RON/EUR, valabil pentru ziua de 13.10.2017.

Scopul evaluarii este o tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul Raportului de evaluare este Primaria comunei 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

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ( ANEVAR) - 2016 si 2017	SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 103 - Raportare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
Ghiduri metodologice de evaluare ANEVAR 2015	SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

#### VALOAREA DE PIATA

Suma estimată pentru care un activ 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.

#### VALOAREA SPECIALA

O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

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.

**Valoarea terenului intravilan de 587 mp din comuna Lumina, str.Trandafirilor nr.22 (fosta Garii, zona A) proprietatea comunei Lumina, este:**

<b>VALOAREA DE PIATA A TERENULUI</b>	<b>5.283 EUR/ 24.243 RON</b> <b>(echiv.9,00 EUR/mp)</b>
--	--

Valoarea de piata nu este afectata de TVA.



## Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar	Primaria LUMINA
Scopul evaluarii	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan construit de 587 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, str.Trandafirilor nr.22, (fosta Garii, zona A)
Zona de amplasament	zona rezidentiala noua in periferia de Nord, ultima strada de langa calea ferata
Caracteristicile constructiei	pe teren se afla o constructie -locuinta P +M
Caracteristicile terenului	teren construit de 587 mp, din categoria curti constructii cu deschidere de 20 m la strada proiectata, cu toate utilitatile, incl. gaze in zona, imprejmuit cu gard din plasa metalica
Proprietar	Primaria LUMINA, concesionat de catre GRUIA AUREL
Acte de proprietate	Incheiere in CF nr. 55930/27.05.2016 Extras de CF: 55930/27.05.2016 poz.cadastru si CF: 106204 Contract de concesiune nr.5904/12.04.2016 Autorizatie de construire nr. 157/29.12.2016
Data inspectiei	13.10.2017
Data de referinta a evaluarii	13.10.2017
Curs schimb [RON/EUR]	4,5889
Valoarea estimata a terenului	<b>5.283 EUR/ 24.243 RON</b> <b>(echiv.9,00 EUR/mp)</b>
Conditii/ ipoteze limitative	abatere de la Valoarea de piata; Valoare speciala

