



## HOTARARE nr. 292

privind aprobarea raportului de evaluare privind pretul de pornire la negociere directa (in vederea vanzarii) a unui imobil – teren in suprafata de 154 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. George Enescu, nr. 38 A, sat Lumina, comuna Lumina, jud. Constanta

Consiliul Local al Comunei Lumina, intrunit in sedinta ordinara din data de 19.12.2023,

Avand in vedere: cererea nr. 26473/12.12.2023 formulata de doamna Grigore Adriana,

- Proiectul de hotarare si referatul de aprobare;
- Raportul comisiei de specialitate;
- Raportul compartimentului de resort;
- Raportul de evaluare nr. 3275/ 14.12.2023, intocmit de catre evaluator Laiber Victor,
- Art. 553, alin.(1)si (4), art.555,art.1650,art.2343, art. 1730 din Codul Civil,
- art. 2, pct. 51, alin. (4), alin. (5), art. 5 si art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale,

Art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

In temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c” si alin. (6), lit. „b”, art. 139, alin. (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

### HOTARASTE:

**Art. 1.** Se aproba raportul de evaluare (nr. 3275/14.12.2023) a terenului in suprafata de 154 mp din str. George Enescu, nr. 38 A, comuna Lumina, judetul Constanta, nr. cadastral 108055, proprietatea privata a Comunei Lumina, detinut in concesiune de catre doamna Grigore Adriana conform contractului nr.



13803/03.09.2021 pe care aceasta a edificat un garaj cu autorizatia de construire nr. 59/13.05.2022, receptionat final cu proces verbal de receptie finala nr. 26469/12.12.2023.

Raportul de evaluare constituie anexa la prezenta hotarare de consiliu si se stabileste ca pret de pornire pentru negocierea directa in vederea vanzarii - suma de 13477 lei, la care se adauga TVA, suma finala urmand a fi stabilita de comisia de negociere a pretului de vanzare a terenului.

**Art. 2.** In termen de 15 zile de la intrarea in vigoare a prezentului act administrativ, se vor notifica persoanele indreptatite (cu drept de preemtiune) pentru exprimarea optiunii de cumparare a terenului.

**Art. 3.** In situatia acordului de cumpararea a terenului de catre beneficiarii dreptului de preemtiune, prin act administrativ se va aproba vanzarea terenului prin negociere directa.

**Art. 4.** Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Prezenta hotarare de consiliu a fost adoptata cu 14 voturi „pentru”, - „impotriva” si 2 abtineri.

In sedinta au fost prezenti 16 consilieri locali din 17 in functie.

Presedinte de sedinta

Popescu Viorel

Contrasemneaza

Secretar General UAT Lumina  
Bratianu Viorel Florin

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](mailto:laibervictor@gmail.com)

Nr. 3275/ 14.12.2023

## RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 154 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str.George Enescu nr.38A



**VALOAREA DE  
PIATA/ECHITABILA A  
TERENULUI**

**2.710 EUR/ 13.477 RON**  
(echiv.17,60 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: decembrie 2023  
- 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 154 mp din comuna Lumina, Str.George Enescu nr.38A ,proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9724 RON/EUR, valabil pentru ziua de 12.12.2023.

Scopul evaluarii este o tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul 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) -2022	SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Documentare si conformare SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri de valori SEV 105 - Abordari si metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
---	--

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

#### VALOREA 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.

#### VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă reprezinta 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:**

<b>VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI</b>	<b>2.710 EUR/ 13.477 RON</b>  <b>(echiv.17,60 EUR/mp)</b>
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.