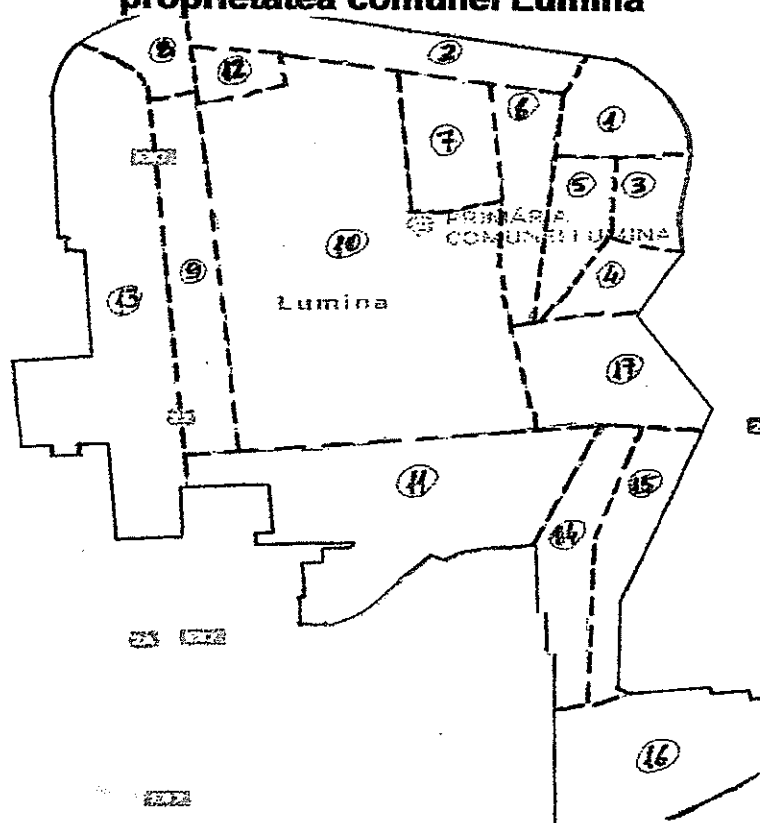


PFA Dr.ing.Victor LAIBER
- Evaluator autorizat EI,EPI -
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr.4365/2.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

**a Valorii piata si a chiriilor de piata/ superficii
pentru zonele de teren intravilan din comuna Lumina
proprietatea comunei Lumina**



**Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber**



Prezenta lucrare este confidențială și toate drepturile sunt rezervate. Reproducerea integrală sau parțială a acestui raport de evaluare, prin orice mijloc, ca și publicarea acestuia sau punerea sa la dispoziția unor terțe parti, neimplicate în realizarea scopului lucrării, fără acordul scris prealabil al Evaluatorului este interzisă

**Data elaborării: mai 2026
- Constanta -**

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT LUMINA, jud. Constanta, pentru actualizarea valorii de piata si a superficiilor pentru zonele de terenuri intravilane din comuna Lumina, proprietatea comunei Lumina (inclusiv satele Oituz si Sibioara), preluate din folosinta sau concesiunea unor utilizatori initiali sau preluate de alti utilizatori odata cu achizitia prin vanzare-cumparare a constructiilor aflate pe ele.

Prezentul raport se bazeaza pe zonarea localitatii efectuata in Rapoartele de evaluare nr. 2263/ 7.11.2018, nr.2712/24.01.2021 nr. 3247/25.08.2023 si 4084/2024

Actualizarea se efectueaza avand in vedere urmatoarele modificari fata de conditiile anterioare:

- Variatia marjelor de negociere a valorilor tranzactiilor pe piata terenurilor, in conditiile extinderii activitatii pietii imobiliare
- Cresterea efectiva a preturilor de tranzactie la vanzarea terenurilor aflate in folosinta sau concesionate, din cauza cresterii cererii de pe piata imobiliara;
- Extinderea numarului terenurilor parcelate concesionabile din domeniul privat al UAT
- Deprecierea monedei nationale
- Imbunatatirile starii fizice si a dotarilor cu utilitati a unor zone rezidentiale in urma unor investitii publice (asfaltari, canalizare, gaze, etc.)
- Modificarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR - 2025)

Prin acest Raport se evalueaza Valoare de piata si redeventele din superficii recomandata pentru terenurile din UAT Lumina.

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,1417 RON/EUR, valabil pentru ziua de 1.05.2026.

Utilizarea desemnata: **concesionari, superficii**

Destinatarul desemnat: **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:

VALOAREA 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.

CHIRIA DE PIATA

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

SUPERFICIA

Dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta. Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul unui act juridic, precum si prin uzucapiune sau prin alt mod prevazut de lege. (Noul Cod Civil, Art. 693).



Raport de Evaluare a Valorii de piata si a chiriilor/ superficiilor de piata pentru zonele de teren intravilan din comuna Lumina 2026 (4365)

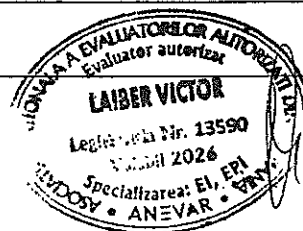
Avand in vedere standardele de evaluare mentionate, documentatia existenta pentru proprietate si informatiile de piata ,

- pentru evaluarea constructiei s-a utilizat Abordarea prin Piata (Comparatie)
- pentru evaluarea redeventelor sin superficii s-a utilizat Abordarea prin Venit

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Zonarea comunei dupa criteriul Valorii de piata se mentine din Rapoartele anterioare si ea este redată in Tabelul urmator:

Denumirea zone	Delimitare	Principalele strazi componente
Zona 1 NordEst Islaz	Decebal(ext), D.Comsa, rambleu CF	Murelor(ext), Mircea cel Batran(ext), Stefan cel Mare(ext),Pinului, Teiului
Zona 2 Nord Garii	Morii, Sirenei, rambleu CF	Garii, Lebedelor, Sabinelor, Cucului
Zona 3 Est B2	Stefan cel Mare,Mihai Viteazu, D.Comsa, Belsugului	Mircea cel Batran, Ferdinand
Zona 4 Est B3	Belsugului, Marasesti, Bratianu, Cuza Voda	Carol I, Independentei
Zona 5 Est B1	Decebal, D.Comsa, Murelor, Traian	Belsugului, Islazului
Zona 6 Str.Morii	rambleu Garii, Str.Navodari (DJ226)	Str.Morii
Zona 7 Morii Vest	Morii, Mare,Iasomieii	Dacilor, Soimului, 9 Mai, Militari, Academiei
Zona 8 Nord Vest A-300	DN 22,rambleu CF, G.Enescu, C.Porumbescu	Lalelelor,Branduselor, Panselelor, Crinului, Crizantemelor, Trandafirului, Lacramioarelor
Zona 9 DN22 Est	DN22, Campului, Zona 8, Str.Navodari	22 Decembrie, George Enescu, C.Porumbescu,Eternitatii, Linistei, Alunului, Eroilor, Randunelelor, Cerealelor, Pelican(partial), Primaverii
Zona 10 Centrala	Campului, Str.Navodari, Str.Mare, Rogozilor	Ghiocel, Liliacului, Narciselor, Vantului, Luceafarului, Pelican, Sperantei, Brotacei, Bradului, Cocorilor
Zona 11 DJ226 Sud	Str.Navodari, rambleu CF, DN22	Zavoiului, Petrolului, Canarului, Iulia Hasdeu, partial: Campului, Narciselor, Mare, Morii, Pescarus
Zona 12 Central,groapa, derea	C.Porumbescu, Campului, derea , stadion (fost Obor), fosta groapa de gunoi,	Prel.Liliacului, Prel.Berzelor, partial C.Porumbescu
Zona 13 Sos.Tulcei (DN22) Vest	intre limitele localitatii	zona industriala
Zona 14 Lebada	la Vest de centura Iuliu Maniu	zona industriala
Zona 15 Centura Iuliu Maniu	DJ 226 ,extravilan Sud	zona industriala cu iesire la Str.Iuliu Maniu
Zona 16 Peninsula	zona Iuliu Maniu, limita la Est de Navodari, Canalul Poarta Alba - Navodari	zona rezidentiala veche plus parcelari noi
Zona 17 DC86 (spre CCICH)	Sos Lumina - CCHICH (fost USAS) Navodari	zona industriala



Valoarea de piata si Valoarea redeventelor unitare din superficie, pe zone, rezulta din tabelul de mai jos:

Valorile nu sunt afectate de TVA.

ZONA	Valoare de piata [EUR/mp]	Superficie [RON/luna*mp]
1	35.70	0.9178
2	40.95	1.0528
3	44.63	1.1472
4	52.50	1.3497
5	45.68	1.1742
6	31.50	0.8098
7	41.48	1.0663
8	46.78	1.2026
9	51.98	1.3362
10	81.38	2.0920
11	52.50	1.3497
12	63.00	1.6196
13	46.20	1.1877
14	26.25	0.6748
15	42.00	1.0798
16	29.40	0.7558
17	46.20	1.1877
Oituz	28.80	0.7404
Sibioara	9.98	0.2564



CUPRINS

Capitole	pag.
1. Introducere	2
Rezumat executiv	2
Cuprins	5
Certificarea evaluatorului.	6
2. Termenii de referinta	7
3. Prezentarea datelor	9
4. Analiza pietei imobiliare	12
5. Cea Mai Buna Utilizare	12
6. Evaluarea proprietatii	12
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	15
ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Calculul superficiei	
ANEXA A: Calificarile Evaluatorului	
ANEXA B: Extrase din piata imobiliara	
ANEXA C: Zonarea comunei Lumina	



Certificarea evaluatorului.

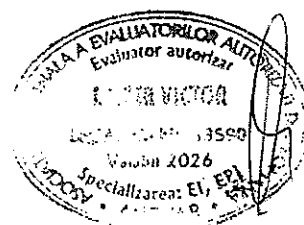
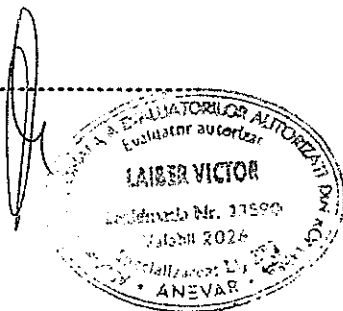
Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de Clientul si destinatarul lucrarii si certific, de buna credinta si in cunostinta de cauza, ca:

- 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



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
Utilizatorul desemnat	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAT Lumina
Utilizare desemnata	Superficii, concesiuni
Identificarea Obiectului evaluarii	Terenuri intravilane semnificative din zonele comunei Lumina
Adresa proprietatii	Comuna Lumina, jud.Constanta cod postal 907175
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).
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de informatii de incredere si de documente puse la dispozitie de catre Client si utilizate de Evaluator in ultimii ani in comuna Lumina, din care mentionam: ➤ Plan de amplasament ➤ Relevu cadastral ➤ Extras de Carte Funciara Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost: ✦ 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



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 6000 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, 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.

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;
- ♦ Evaluarea nu s-a facut pentru anumite terenuri individuale, concret definite si delimitate ci pentru terenuri caracteristice semnificative din fiecare zona a comunei/ satelor de pe piata imobiliara actuala;
- ♦ S-a presupus inexistenta unor materiale periculoase in limitele proprietatii;
- ♦ S-a presupus ca Proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile de zonare si utilizare in vigoare,
- ♦ S-a presupus ca Proprietatea este inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata sau va putea fi inregistrata in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Vanzatorului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- ♦ Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.
- ♦ S-a presupus lipsa unor agenti contaminanti sau periculosi.
- ♦ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- ♦ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
- ♦ Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizuiri, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- ♦ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.



Utilizarea unor specialist	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. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluarii ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii ✓ SEV 103 - Abordari in evaluare ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare ✓ SEV 105 - Modele de evaluare ✓ SEV 106 - Documentare si raportare ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Riscul evaluarii	In conformitate cu prevderile GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului, par.87, a.l.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.
Data inspectiei	Nu a fost cazul
Data de referinta	1.05.2026 la cursul de 5,1417 RON/EUR
Moneda	RON
Modalitati de plata	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 Cîcîrciu. 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 (oala neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

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

Comuna Lumina este așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealiei care deșeuzează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se află 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 Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părții joase a localității.

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care deșeuzează în Lacul Tașaul 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 Tașaul 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.

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

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

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

După ce depășește linia ferată, în porțiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru stația de epurare a fabricii de conserve. Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu.

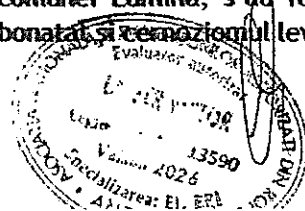
Satul Sibioara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tașaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

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

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

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

Solurile din cadrul comunei Lumina le putem include în cadrul solurilor zonale de stepă. Pe interfluvii, pe platoul slab ondulat și pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu 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 stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

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

În partea nordică, se află gara 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 Dorobanțu-Capul Midia.

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe.

Pe raza comunei își desfășoară de asemenea activitatea și un liceu privat.

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

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

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

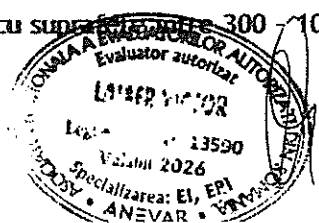
Descrierea situației juridice

Terenurile sunt proprietatea Primăriei comunei LUMINA, jud. Constanța, utilizate în prezent de diverse persoane fizice sau juridice. Aceștia au ajuns utilizatori ai terenurilor respective ca urmare a achiziționării construcției aflate pe teren de la un Vanzător beneficiar al Legii nr.15/2003 sau al unui Contract de concesiune, proprietar inițial al construcției.

- Nu au fost consultate actele de proprietate, evaluarea făcându-se în ipoteza ca proprietar de drept al terenurilor utilizate în prezenta evaluare este Primăria Lumina.

Descrierea terenului

Toate terenurile sunt terenuri intravilane construibile și construite chiar, cu suprafețe de 300 - 1000 mp, cu deschideri peste 9m și cu utilitățile la gard sau în zona



4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

Cererea de terenuri pentru constructii rezidentiale sau nerezidentiale 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, dar se refera la terenuri libere.

Astfel de terenuri cu constructii pe ele sunt solicitate de catre persoanele fizice care detin in folosinta terenuri pentru construirea de locuinte sau de catre persoane fizice care au obtinut terenuri in concesiune in acelasi scop. De asemenea exista cereri de astfel de terenuri si din partea unor persoane fizice care au achizitionat constructiile de pe terenurile respective prin Contract de vanzare - cumparare de la proprietarul constructiei.

Oferta din partea Proprietarului pentru astfel de terenuri cu constructii practic nu exista pe piata, deoarece ele au un singur Cumparator potential: proprietarul constructiei, adica Beneficiarul folosintei sau concesiunii. In cazul vanzarilor de locuinte construite pe teren in folosinta sau concesiune, se pot transfera Cumparatorului si drepturile de folosinta sau concesiune.

Echilibrul intre cerere si oferta este o notiune inaplicabila in cazul tranzactiilor de terenuri construite in folosinta sau concesiune.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definite in Standardele de evaluare ANEVAR 2015 (Glosar) astfel:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare"

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 terenuri rezidentiale astfel ca fezabilitatea financiara si profitabilitatea nu au obiect.

Conform planurilor urbanistice, terenurile sunt destinate 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 terenuri construite in zone rezidentiale sau nerezidentiale si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea actuala este Cea Mai Buna Utilizare.

6. Evaluarea proprietatii

Avand in vedere ca superficiile se deduc din Valorile de piata ale terenurilor respective, evaluarea terenurilor este absolut necesara.

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta



Raport de Evaluare a Valorii de piata si a chiriilor/ superficiilor de piata pentru zonele de teren intravilan din comuna Lumina 2026 (4365)

- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiiile externe

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 2-3 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 redade sub forma de extrase din piata imobiliara in **ANEXA B**.

La inceput, pe baza analizei minutioase a mai multor zeci de Rapoarte de evaluare proprii elaborate de Evaluator pentru Primaria comunei Lumina, s- creat o zonare a teritoriului intravilan al comunei, dupa criteriul Valorii de piata/ Valorii speciale a terenurilor de acest tip: terenuri proprietatea Primariei cu constructii ridicate si aflate in proprietatea unor persoane fizice sau juridice. Aceasta zonare este redada in cap.1 al prezentului Raport de evaluare.

Avand in vedere ca nu se evalueaza anumite terenuri individuale definite si identificabile si avand in vedere utilizarea desemnata/ scopul evaluarii, se estimeaza Valori de piata medii recomandabile bazate pe oferte actuale concrete de pe piata imobiliara pentru fiecare din zonele comunei/ satelor.

Din **ANEXA 1**, in care sunt redade in rezumat principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, iar in **ANEXA B** sunt redade extrasele din piata imobiliara. Au rezultata urmatoarele valori de piata pe zone:

Zona	Valoare de piata [EUR/mp]
1.00	35.70
2.00	40.95
3.00	44.63
4.00	52.50
5.00	45.68
6.00	31.50
7.00	41.48
8.00	46.78
9.00	51.98
10.00	81.38
11.00	52.50
12.00	63.00
13.00	46.20
14.00	26.25
15.00	42.00
16.00	29.40
17.00	46.20
Oituz	28.80
Sibioara	9.98

Evaluarea superficiei

Ca si Valoare, Redeventa din superficie este asimilabila Redeventei din chirii sau din concesiuni.

Abordarea prin tehnica inversa capitalizarii veniturilor din chirii

Abordarea prin venit la evaluarea unei proprietati sau constructii 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

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:

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

Desigur ca metoda este aplicabila:

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 1.05.2026

Curs: 5.1417

S [mp]	Element	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	0.0648			
300		max	0.0972			
300	Pret vanza	min	15	7.7795	3.1118	
		max	25	7.7795	4.6677	
						5.8346



Optand pentru Valorile de piata unitare din tabelul de mai sus si rata de capitalizare amintita mai sus, pentru gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si pentru cheltuielile totale ale proprietarului zero, Redeventa din concesiune rezulta din tabelul din **ANEXA 1**

7. Concluzia asupra valorii

Valoarea de piata si Valoarea redeventelor unitare din superficie, pe zone, rezulta din tabelul de mai jos:

Valorile nu sunt afectate de TVA.

ZONA	Valoare de piata [EUR/mp]	Superficie [RON/luna*mp]
1	35.70	0.9178
2	40.95	1.0528
3	44.63	1.1472
4	52.50	1.3497
5	45.68	1.1742
6	31.50	0.8098
7	41.48	1.0663
8	46.78	1.2026
9	51.98	1.3362
10	81.38	2.0920
11	52.50	1.3497
12	63.00	1.6196
13	46.20	1.1877
14	26.25	0.6748
15	42.00	1.0798
16	29.40	0.7558
17	46.20	1.1877
Oituz	28.80	0.7404
Sibioara	9.98	0.2564

Valorile estimate sunt recomandate pentru aprecieri generale, actualizari de contracte si alte operatiuni juridice sau financiare formale.

Pentru anumite cazuri specifice de terenuri identificate si delimitate individual se recomanda elaborarea unor Rapoarte de evaluare individuale complete cu analiza concreta a fiecarui teren in parte.

Calculul Valorilor de piata si a suprafecilor pentru terenurile din Lumin, MAI 2026

Ref	Zona	Zone Evalua tor	Supra ata [mp]	[EUR/ mp]	Marja de negociere [%]	Ajustare teren ocupat [%]	Valoare de piata [EUR/mp]	Venit concesiune/ suprafie [EUR/mpxluna]	Redeventa lunara [EUR/luna]	Redeventa lunara [RON/lunax mp]
I	Sibioara		7400	14	5	25	9.98	0.0499	369.08	0.2564
C	Sibioara		2760	20	5	25	14.25	0.0713	196.65	0.3663
H	Oituz		1250	48	20	25	28.80	0.1440	180.00	0.7404
L	Iuliu Maniu	14,15	4000	50	30	25	26.25	0.1313	525.00	0.6748
F	Peninsula	16	585	56	30	25	29.40	0.1470	86.00	0.7558
S	Morii/ Navodari	6	748	60	30	25	31.50	0.1575	117.81	0.8098
G	Sirenei	2	1467	78	30	25	40.95	0.2048	300.37	1.0528
J	Morii 116K	6,7,11	343	79	30	25	41.48	0.2074	71.13	1.0663
T	Iuliu maniu	14	312	80	30	25	42.00	0.2100	65.52	1.0798
V	Islazului	3	1000	85	30	25	44.63	0.2231	223.13	1.1472
W	Stefan cel Mare	5	1000	87	30	25	45.68	0.2284	228.38	1.1742
K	Sos.Tulcei	13	2500	88	30	25	46.20	0.2310	577.50	1.1877
D	Eroilor	9	1014	99	30	25	51.98	0.2599	263.51	1.3362
B	Sirenei	2	2098	100	30	25	52.50	0.2625	550.73	1.3497
E	Str.Mare	10	3700	100	30	25	52.50	0.2625	971.25	1.3497
M	Prel.Petrolului	11	330	100	30	25	52.50	0.2625	86.63	1.3497
R	U/M/Academiei/ Militari	7	350	100	30	25	52.50	0.2625	91.88	1.3497
U	Lebedelor	2	374	100	30	25	52.50	0.2625	98.18	1.3497
O	Tulcei	13	2240	105	30	25	55.13	0.2756	617.40	1.4172
A	centrala, Campului	10,11	2254	128	30	25	67.20	0.3360	757.34	1.7276
P	22 Decembrie	9	1000	150	30	25	78.75	0.3938	393.75	2.0245
N	Primarie/ Scoala	10	371	155	30	25	81.38	0.4069	150.95	2.0920
*)	Extinderi Post Islaz	1	300				35.70	0.1785	53.55	0.9178
*)	Cartierul Carol I, Independentei	4	300				52.50	0.2625	78.75	1.3497
*)	Postazone/ A	8	300				46.78	0.2339	70.17	1.2026
*)	Sos. Suflet industrial	12	1000				63.00	0.3150	315.00	1.6196
*)	DC86 (SAS)	17	1000				46.20	0.2310	231.00	1.1877
*)	absente din piata actuala, estimate din tranzactii anterioare									

ANEXA 1

Calculul Valorilor de piata si a suprafecilor pentru terenurile din Lumina MAI 2026

Ref	Zona	Zona Evalua tor	Supra ata [mp]	[EUR/ mp]	Marja de negociere [%]	Ajustare teren ocupat [%]	Valoare de piata [EUR/mp]	Venit concesiune/ suprafice [EUR/mpxluna]	Redeventa lunara [EUR/luna]	Redeventa lunara [RON/lunax mp]
*)	Extindere/ fost Islaz	1	300				35.70	0.1785	53.55	0.9178
G	Sirenei	2	1467	78	30	25	40.95	0.2048	300.37	1.0528
B	Sirenei	2	2098	100	30	25	52.50	0.2625	550.73	1.3497
U	Lebedelor	2	374	100	30	25	52.50	0.2625	98.18	1.3497
V	Islazului	3	1000	85	30	25	44.63	0.2231	223.13	1.1472
*)	Cartier nou Carol I, Independentel	4	300				52.50	0.2625	78.75	1.3497
W	Stefan cel Mare	5	1000	87	30	25	45.68	0.2284	228.38	1.1742
S	Morii/ Navodari	6	748	60	30	25	31.50	0.1575	117.81	0.8098
J	Morii 116K	7	343	79	30	25	41.48	0.2074	71.13	1.0663
R	U/M/Academiei/ Militari	7	350	100	30	25	52.50	0.2625	91.88	1.3497
*)	Fosta zona A	8	300				46.78	0.2339	70.17	1.2026
D	Eroilor	9	1014	99	30	25	51.98	0.2599	263.51	1.3362
P	22 Decembrie	9	1000	150	30	25	78.75	0.3938	393.75	2.0245
E	Str.Mare	10	3700	100	30	25	52.50	0.2625	971.25	1.3497
N	Primarie/ Scoala	10	371	155	30	25	81.38	0.4069	150.95	2.0920
M	Prel.Petrolului	11	330	100	30	25	52.50	0.2625	86.63	1.3497
A	centrala, Campului	11	2254	128	30	25	67.20	0.3360	757.34	1.7276
*)	Sos.Tulcei/ Industriala	12	1000				63.00	0.3150	315.00	1.6196
K	Sos.Tulcei	13	2500	88	30	25	46.20	0.2310	577.50	1.1877
O	Tulcei	13	2240	105	30	25	55.13	0.2756	617.40	1.4172
L	Iuliu Maniu	14	4000	50	30	25	26.25	0.1313	525.00	0.6748
T	Iuliu maniu	15	312	80	30	25	42.00	0.2100	65.52	1.0798
F	Peninsula	16	585	56	30	25	29.40	0.1470	86.00	0.7558
*)	DC86 (USAS)	17	1000				46.20	0.2310	231.00	1.1877
I	Sibioara		7400	14	5	25	9.98	0.0499	369.08	0.2564
C	Sibioara		2760	20	5	25	14.25	0.0713	196.65	0.3663
H	Oituz		1250	48	20	25	28.80	0.1440	180.00	0.7404
*)	absente din piata actuala, estimate din tranzactii anterioare									

Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de către dr.ing. Victor Laiber, membru titular a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, cu legitimitatea și parafă nr. 13590, valabile pentru anul 2026.

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

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

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

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

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

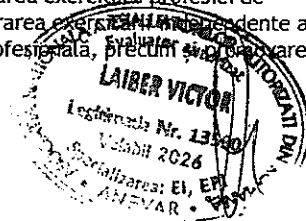
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea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

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

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

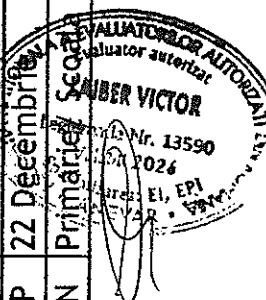
ANEVAR a luat ființă în anul 1992, ca asociație profesională neguvernamentală, independentă, conform prevederilor legale în vigoare la acea dată, iar în anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării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

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



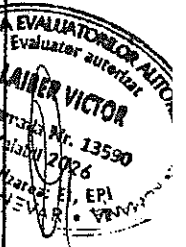
Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina mai 2026

Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evalu tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
I	Sibioara	storia.ro	lac Tasaul			pietruit	apa, curent	7400	30	14
C	Sibioara	storia.ro				pietruit	apa, curent	2760	>9	20
H	Oituz	storia.ro				asfalt	apa, curent	1250	>9	48
L	Iuliu Maniu	olx.ro	nerezidential	14,15		pietruit	apa, curent	4000	>9	50
F	Peninsula	storia.ro	la canal	16		pietruit	apa, curent	585	12	56
S	Moril/ Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60
G	Sirenei	storia.ro	median	2		asfalt	toate	1467	25	78
J	Moril 116K	olx.ro	median	6,7,11		asfalt	toate	343	14	79
T	Iuliu maniu	olx.ro	nerezidential	14		pietruit	apa, curent	312	19	80
V	Islazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
W	Stefan cel Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
K	Sos.Tulcei	olx.ro	comercial	13		asfalt	apa, curent	2500	>9	88
D	Eroilor	storia.ro	median	9		asfalt	toate	1014	>9	99
B	Sirenei	storia.ro	median	2		asfalt	toate	2098	>9	100
E	Str.Mare	storia.ro	central	10		asfalt	toate	3700	>9	100
M	Prel.Petrolului	olx.ro	periferic	11		pietruit	toate	330	12	100
R	U/M/Academiei/ Militari	romimo.ro	periferic	7		asfalt	toate	350	12	100
U	Lebedelor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
O	Tulcei	imobiliare.ro	nerezidential	13	concesiune	asfalt	apa, curent	2240	>9	105
A	centrala Campului	storia.ro	central	10,11		asfalt	toate	2254	>9	128
P	22 Decembrie	romimo.ro	median	9		asfalt	toate	1000	14	150
N	Primariei	imobiliare.ro	central	10		asfalt	toate	371	12	155



Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina mai 2026

Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evalua tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala, Campului	storia.ro	central	10,11		asfalt	toate	2254	>9	128
B	Sirenei	storia.ro	median	2		asfalt	toate	2098	>9	100
C	Sibioara	storia.ro				pieruit	apa, curent	2760	>9	20
D	Eroilor	storia.ro	median	9		asfalt	toate	1014	>9	99
E	Str.Mare	storia.ro	central	10		asfalt	toate	3700	>9	100
F	Peninsula	storia.ro	la canal	16		pieruit	apa, curent	585	12	56
G	Sirenel	storia.ro	median	2		asfalt	toate	1467	25	78
H	Oltuz	storia.ro				asfalt	apa, curent	1250	>9	48
I	Sibioara	storia.ro	lac Tasaul			pieruit	apa, curent	7400	30	14
J	Moril 116K	olx.ro	median	6,7,11		asfalt	toate	343	14	79
K	Sos.Tulcei	olx.ro	comercial	13		asfalt	apa, curent	2500	>9	88
L	Iuliu Maniu	olx.ro	nerezidential	14,15		pieruit	apa, curent	4000	>9	50
M	Prel.Petrolului	olx.ro	periferic	11		pieruit	toate	330	12	100
N	Primarie/ Scoala	imobiliare.ro	central	10		asfalt	toate	371	12	155
O	Tulcei	imobiliare.ro	nerezidential	13	conceslune	asfalt	apa, curent	2240	>9	105
P	22 Decembrie	romimo.ro	median	9		asfalt	toate	1000	14	150
R	U/M/Academiei/ Militari	romimo.ro	periferic	7		asfalt	toate	350	12	100
T	Iuliu maniu	olx.ro	nerezidential	14		pieruit	apa, curent	312	19	80
U	Lebedelor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
V	Islazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
W	Stefan cel Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
S	Mocina Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60



10: New Tab x Terenuri de vânzare: Lumina, Co x Terenuri de vânzare: Lumina, Co x +

storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/constanta/lumina?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=vertical-rl-real-estate-sa

Salvare căutare 1 Șterge filtrele Mai

Terenuri de vânzare: Lumina

1-21 anunțuri din 21 [Cum sunt organizate anunțurile?](#)

Sortează după



289 000 € 128 €/m²

Teren intravilan de vânzare - 2.254 m² - Com. Lumina, Jud. Constanța

Lumina, Lumina, Constanța

2.254 m²

Proprietar

A zona 10,11



209 800 € 100 €/m²

Teren intravilan

Strada Sirenei, Lumina, Lumina, Constanța

2.098 m²

Remax solutions
Agenție imobiliară



55 000 € 20 €/m²

Teren intravilan 2760 MP in Sibioara, Jud. Constanța, ideal pentru Inv

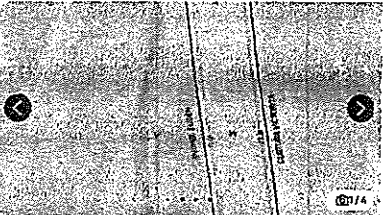
Sibioara, Lumina, Constanța

2.760 m²

Tomis Top Estate
Agenție imobiliară

<https://www.storia.ro/ro/deta/teren-intravilan-20GZTK>

B zona 2 si C Sibioara



99 900 € 99 €/m²

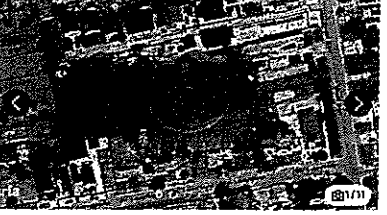
Teren de vânzare, Lumina, 1014mp, acces asfaltat, între case!!!

Strada Eroilor, Lumina, Lumina, Constanța

1.014 m²

Reactualizat 1

Agente imobiliara



370 000 € 100 €/m²

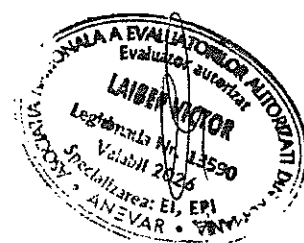
Teren Strada Mare Lumina Central

Strada Mare, Lumina, Lumina, Constanța

3.700 m²

Kien Estate
Agenție imobiliară

D zona 9 si E zona 10





33 000 € 56 €/m²
Teren intravilan situat in Lumina, in Zona Peninsula
Strada P13, Lumina, Constanta
585 m²

Blue Sky Impex
Agentie imobiliara



115 000 € 78 €/m²
Teren intravilan 1467 MP in Lumina - Ideal pentru constructii
duplex
Strada Sirenei, Lumina, Lumina, Constanta
1467 m²

Tomia Top Estate
Agentie imobiliara



300.000 RON 240 RON/m²
Teren si cabana lemn/Oituz Lumina

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-1467-mp-in-lumina-ideal-pentru-constructii-duplex-ID666A-12, Lumina, Constanta>

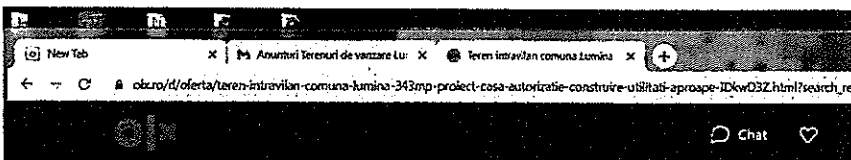
F zona 16, G zona 2 si H Oituz



100 000 € 14 €/m²
Teren Intravilan 7400 mp in Sibioara, cu vedere la Lacul Tasaul
Sibioara, Lumina, Constanta
7400 m²

Tomia Top Estate
Agentie imobiliara

I Sibioara



Teren intravilan comuna Lumina 343mp { proiect casă,
autorizație construire, utilități aproape}

27 000 €

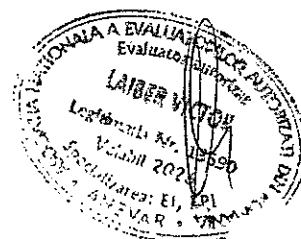
☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 343 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan comuna Lumina 343mp, proprietari, utilități aproape și autorizație de construire cu anunț la
Inspectoratul Județean în construcții Constanta. Terenul este situat la adresa Strada Morii, nr. 116k LOT8

J zona 6,7,11 Morii 116



New Tab x Anunturi Terenuri de vanzare Lu x Teren intravilan de vanzare, 2500 mp

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-2500-mp-lumina-soseaua-tulcei-IDktZbG.html?search_reason=search%7Corganic

Teren intravilan de vânzare, 2500 mp, Lumina, Șoseaua Tulcei

220 000 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 2 500 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Ofer spre vânzare teren intravilan generos, situat în localitatea Lumina, pe Șoseaua Tulcei NR 132, suprafață: 2500 mp, apă disponibilă, stâlp de iluminat la poartă [facilitând racordarea la energie electrică], zonă în dezvoltare, cu construcții noi în apropiere, cadastru și intabulare

Terenul reprezintă o oportunitate excelentă atât pentru construcție rezidențială, cât și pentru investiție, datorită suprafeței generoase și poziționării avantajoase.

Preț: 220.000 € (negociabil)

Pentru detalii și vizionări: 07*****64

K zona 13 Tulcei

New Tab x Anunturi Terenuri de vanzare Lu x Teren in lumina proprietar Lumina

olx.ro/d/oferta/teren-in-lumina-proprietar-IDinx62.html?search_reason=search%7Corganic

Postat 13 aprilie 2026

teren in lumina proprietar

50 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 4 000 m²

DESCRIERE

vand teren suprafata 4000 m2
sunt 3 loturi : 2000 m2
1000 m2
1000 m2.

terenul se afla pe strada IULIU MANIU la iesirea din lumina spre navodari . 07*****27.
zero sapte doi sase doi cinci trei doi doi sapte.

L zona 14,15

New Tab x Anunturi Terenuri de vanzare Lu x Teren de vanzare Lumina • OLX.ro

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDkwOU.html?search_reason=search%7Corganic

Postat 22 aprilie 2026

Teren de vanzare

33 000 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 330 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren 330 pmi curs constructii str Perlungirea petrolului nr 1 cartier nou

ID: 302998768 Vizualizări: 87

M zona 11 Prel Petrolului



imobiliare.ro

Teren intravilan Lumina, 371 mp, central, situat lângă școala și primărie - 57.500 €
Lumina, Județul Constanța - Vezi Hartă

Salvează 0742435741
Aplică acum

Descriere teren

Agencia Nao Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan situat în centrul localității Lumina, ideal pentru construcția unei locuințe individuale, într-o zonă liniștită.

COMISION 0%:

Poziționare excelentă:
5 minute de mers pe jos până la primărie
3 minute de mers pe jos până la școală
acces rapid către magazine și principalele puncte de interes

Citește mai mult

Electricitate Apă

Detalii teren

Id anunț: XFFE13001 275029155 Actualiz

Clasificare teren: Intravilan

Creează alertă

Salvează căutarea ca să primești pe email ultimele anunțuri publicate

Terenuri construcții de vânzare în Lumina, Județul Constanța

Creează alertă

N zona 10 Primarie

imobiliare.ro

Lumina, teren intravilan 2240mp - 235.000 €
Lumina, Județul Constanța - Vezi Hartă

Salvează 0732939393
0732939393

Descriere teren

Lumina, zona Gopeto, proprietate pentru activități industriale, cu o suprafață de 2240mp, betonată în totalitate, spații de lucru 100mp, curent trifazic, apă, canalizare.

Proprietatea are ieșire directă la șosaa, aparține de primăria Lumina și este ideală atât ca investiție cât și pentru dezvoltarea unei afaceri în domeniul industrial.

Apă Canalizare

Detalii teren

Id anunț: XI4903025 271134930 Actualizat în: 09 Martie 2026

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 60 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Destinație Utilități

O zona 13 Tulcei

romimo.ro

Contul meu

Descriere

Vând teren intravilan 1000 mp cu două ieșiri, una la 22 decembrie și cealaltă la șoseaua Tulcei, aproape de centru (școală, grădiniță, primărie, supermarket). Terenul are utilități la poartă pe ambele ieșiri (apă, curent, gaze și canalizare). Terenul are deschidere de 14,4 m cu lungime de 71 m.

ID anunț: 1769012294

Vizualizări: 169

Raportează

Fă ofertă

0720555069

P zona 9 22 Decembrie



romimo.ro

Amplas / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren 350 mp | Lumina

35 000 EUR

Constanța, Lumina

Validat de 31/03/2018 12:31:45 PM



Specificații

Suprafata terenului	350 m ²
Cod de identificare	P150903
Numer fronturi	1
Amplasare strazi	Pietruștea, iluminat stradal, Mijloace de transport în comun
Utilități generale	Curent, Apa, Canalizare, Gaz

043107659

Descriere

Contactează vânzătorul: /G Real Estate va ofera spre vânzare un teren situat în comuna Lumina, într-un complex rezidențial în plină dezvoltare, zonă liniștită și aerisită.

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este interesat altcineva?

Suprafata totală lot: 350 mp

— Din care 39 mp cotă parte din alee privată

Front stradal: 17,7 m

Lotul este cel mai mare din complex, oferind un avantaj important în proiectarea unei case spațioase, cu curte generoasă.

Caracteristici: 2439

% Adresați fișier 1

Mesaj

toate utilitățile disponibile:

curent

apă

gaz

canalizare

— Ideal pentru construcție casă individuală sau duplex

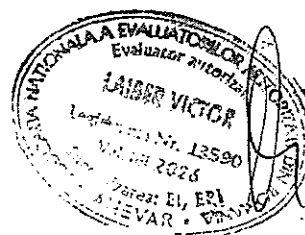
— Este un teren intravilan

— Cel mai mare lot din complex

— descrie aspectul terenului

— utilizator ca fiind subsecvent

R zona 7 U.M.



Vând urgent teren intravilan Lumina

60 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 2.365 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Urgent!!! Vând teren intravilan 2365 mp cu deschidere de 71 mp la strada, lângă drea. Prețul pe mp al terenului este de 60 euro/mp. Sau se poate dezmembra in loturi mai mici la 70 euro/mp.

ID: 261686232

Vizualizări: 1197

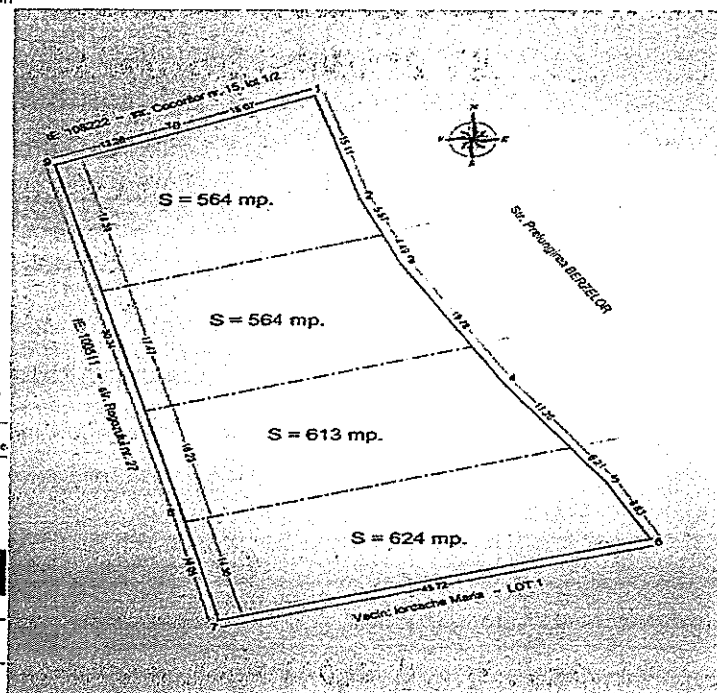
Reporte

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Mocanu Stefan
Pe OLX din noiembrie 2013
Activ pe 31 martie 2025

XXX XXX XXX

Arsta



5 - zona 6

Anunturi similare

Voferta/vand-teren-lumina-312-mp-intravilan-IDiDCav.html

Vând teren Lumina 312 mp - INTRAVILAN

25 000 €

80 €/mp.

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 312 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

suprafata - 312 mp
eschidere - 19 m

raza Iuliu Maniu

3 € / mp

: 27547715

Vizualizări: 469

Reporte

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Dragos
Pe OLX din martie 2020
Activ pe 25 martie 2025

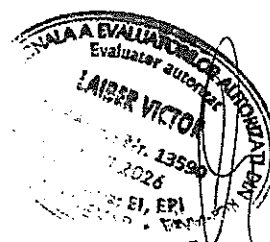
XXX XXX XXX

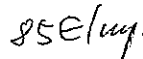
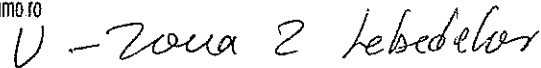
Arsta



Înapoi Pagina principală / Imobiliare / Terenuri / Terenuri - Constanta / Terenuri - Lumina

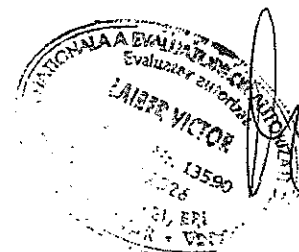
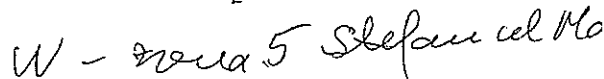
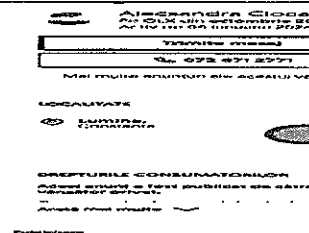
zona 14



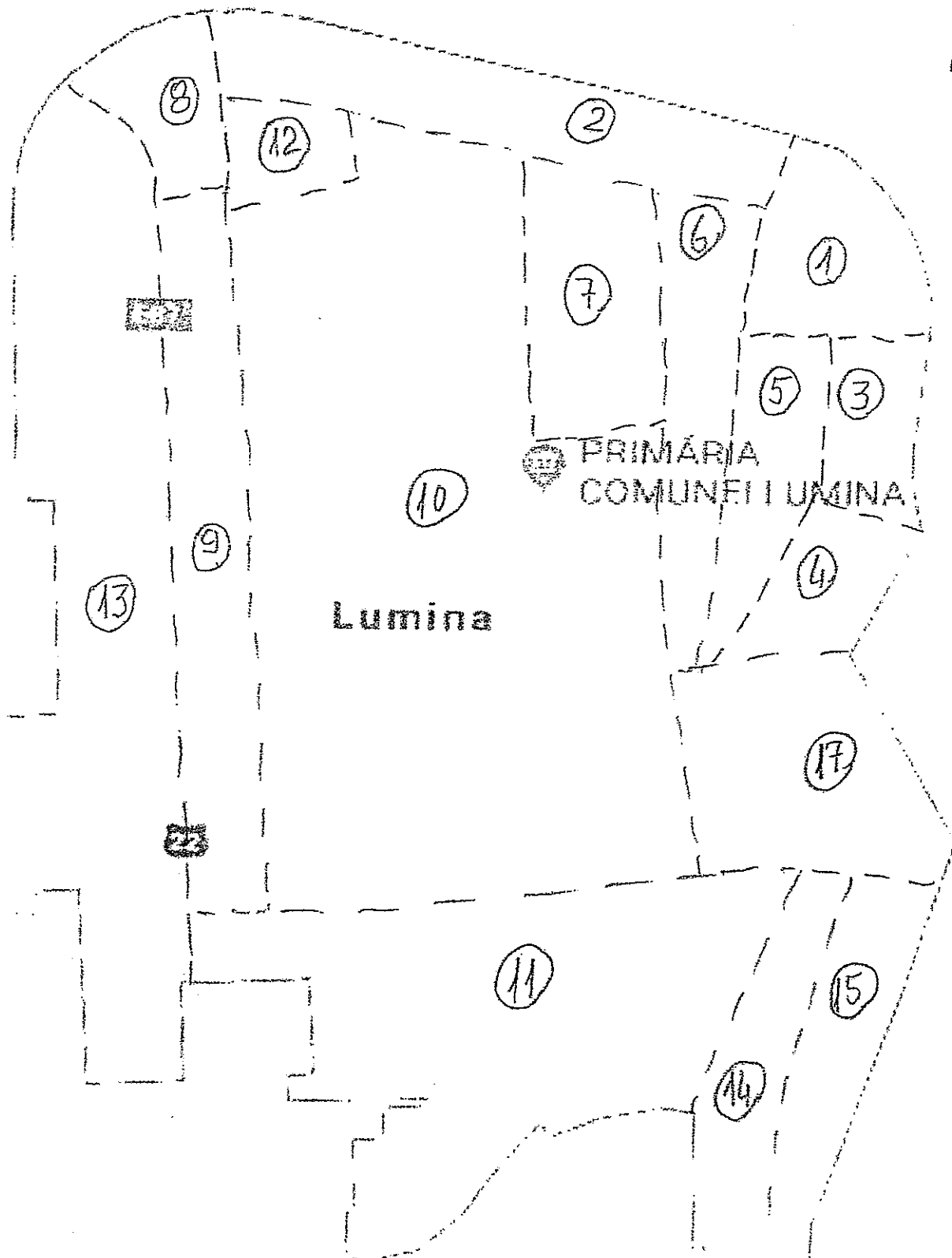


si mai multe

V - zona 3 klasului



ANEXA



10
EVALUATOR AUTOMATIZAT
Evaluators autorizat
LAIBER VICTOR
Evaluators Nr. 13350
Valid until 2026
Evaluators EI, EPI