

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

Nr. 4363/ 2.05.2026

RAPORT DE EVALUARE
a apartamentului nr.8 ($S_u = 55,25$ mp)
din com.Lumina, str.Mare nr.170, bl.LM2, sc.A, et.2
si a chiriei recomandate pentru acest apartament,
proprietatea UAT Lumina, jud.Constanta



Valoarea de piata a apartamentului	36.110 EUR/ 185.667 RON (654 EUR/mpS_u)
VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI	87 EUR/luna / 447 RON/luna (8.09 RON/lunaxmp)

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: mai 2026
- Constanta -

1.INTRODUCERE

REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT Lumina pentru evaluarea Valorii de piata a apartamentului nr.8 ($S_u = 55.25$ mp) din com.Lumina, str.Mare nr.170, bl.LM2, sc.A, etaj 2 si a chiriei recomandate pentru acest apartament,proprietatea UAT Lumina, jud. Constanta.

Prin acest Raport se evalueaza Valoare de piata si chiria de piata recomandata pentru acest apartament Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,1417 RON/EUR, valabil pentru ziua de 1.05.2026.

Utilizarea desemnata: inchiriere

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:

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.

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.

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

- pentru evaluarea constructiei s-a utilizat Abordarea prin Cost
- pentru evaluarea chiriei s-a utilizat Abordarea prin Venit

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii, valorile finale sunt:

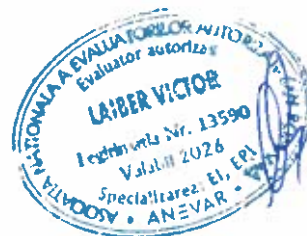
Valoarea de piata a apartamentului	36.110 EUR/ 185.667 RON (654 EUR/mp S_u)
VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI	87 EUR/luna / 447 RON/luna (8.09 RON/lunaxmp)

Valorile nu sunt afectate de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	UAT Lumina
Beneficiar	UAT Lumina
Destinatar desemnat	UAT Lumina
Utilizare desemnata	inchiriere
Obiectul evaluarii	apartamentul nr.8
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	Lumina, str.Mare nr.170, bl.LM 2, etaj II, ap.8
Zona de amplasament	ultracentral, langa Primarie
Caracteristicile constructiei	structura pe stalpi, grinzi si plansee din beton armat, zidarie caramida, sarpanta din lemn, invelitoare tigla, finisaje medii
Caracteristicile terenului	nu constituie obiectul evaluarii
Proprietar	UAT Lumina
Acte de proprietate	Inregistrare contabila
Data inspectiei	14.03.2019,25.04.2026
Data de referinta a evaluarii	1.05.2026
Curs schimb [RON/EUR]	5,1417
Valoarea Chiriei	87 EUR/luna / 447 RON/luna (8,09 RON/lunaxmp)
Conditii/ ipoteze limitative	nu sunt



CUPRINS

Capitole	pag.
1. Introducere	2
Sinteza raportului. Rezumat executiv	2
Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al Concluziilor	3
Cuprins	4
Certificarea evaluatorului.	5
2. Termenii de referinta	6
3. Prezentarea datelor	8
4. Analiza pietei imobiliare	11
5. Cea Mai Buna Utilizare	12
6. Evaluarea proprietatii	12
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	16
8. Calificarile evaluatorului	16
ANEXA 1: Acte de proprietate	
ANEXA 2: Evaluarea constructiei prin cost	
ANEXA 3: Evaluarea chiriei prin venit	
ANEXA 4: Extrase AI/ ChatGPT	



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 statutara.

Identificarea Clientului si
a utilizatorilor desemnati
Clientul raportului

UAT Lumina

Utilizatorul desemnat

UAT Lumina

Proprietar al
drepturilor de proprietate
evaluate

UAT Lumina

Utilizare desemnata

inchiriere

Identificarea Obiectului
evaluarii

Apartament cu Su = 55,25 mp

Adresa proprietatii

Comuna Lumina, jud.Constanta
Str.Mare nr.170, bl.LM 2,sc.A, etaj II, apart.8, 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 din care mentionam:

- Plan de amplasament
- Relevu cadastral
- Extras de Carte Funciara

Etapile parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- ✚ Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- ✚ Insectia 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 Clientul mentionat 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;
- ◆ 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 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.
- ◆ 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.
- ◆ Avand in vedere scopul raportului, in prezentul raport nu au fost luate in calcul lucrarile de modernizare efectuate de catre actualii proprietari, ci s-a



luat in considerare doar finisajele standard la predarea - primirea initiala a apartamentului.

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 aceasta, 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 <i>Evaluarea pentru garantarea imprumutului</i> , par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.
Data inspectiei	14.03.2019 si 25.04.2026
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 așezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877. După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicirciu. 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 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 Cogăliei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-su. În partea de vest se atinge cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

Valea Cogăliei (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 debușează 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 băltiri 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 tranzit 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-bălti 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 desțelinarea 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 carbonatat 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 Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată 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 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.

<http://www.primaria-lumina.ro/despre/>

Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate al UAT Lumina rezultă din înregistrarea contabilă: (ANEXA 1)

Descrierea construcției

DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	În ANEXA nr. 1 este prezentată copia după : Relevuul apartament
SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	- Suprafața înregistrată în relevu: $A_a = 55,25 \text{ mp}$, $A_{balcon} = 3,89 \text{ mp}$, $A_{baza} = 18,20 \text{ mp}$; - Cota indiviză de teren: — mp - Teren în proprietate exclusivă: —
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	Central, lângă Primărie Tipul zonei: Blocuri și case vechi În zonă se află : - Rețea de transport în comun(maxitaxi,) - Unități comerciale(magazine generale locale) - Școala DA - Cabinete medicale DA - Biserici DA - Banci NU - Parc DA
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Strada Mare Calitatea rețelei de transport: asfaltat



UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: DA - Rețea urbană de apă: DA - Rețea urbană de termoficare: NU - Rețea urbană de gaze: magistrala trasa - Rețea urbană de canalizare: DA - Rețea urbană de telefonie: DA
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare lipsa
AMBIENT	Rezidential, favorabil locuintelor

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)

AMPLASAMENT	stradal
ANUL PIF/ renovare	1980 (cf.declaratiilor locatarilor)
LOCUINȚE PE PALIER	2
Construcție solidă de tip conventional	- Structură: cadre b.a. - Închideri perimetrale: pereti din caramida - Acoperiș: sarpanta din lemn, invelitoare tigla - Aspect exterior: arhitectura normala - tamplarie PVC cu geam termopan

DESCRIEREA APARTAMENTULUI

BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Camera de zi: 20.02 mp Camera: 13.38 mp Bucatarie: 9,52 mp Baie: 4,34 mp Debara: 1,24 mp Hol trecere: 1,95 mp Hol intrare: 4,80 mp Suprafata utila: 55,25 mp Balcon: 3,89 mp Boxa: 18,20 mp
FINISAJE	medii
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE/ RACIRE	locale
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	da
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	la bloc

Istoricul proprietatii - subiect

Blocul a fost construit de stat si administrat de I.C.R.A.L. Constanta, care l-a inchiriat unor chiriasi din Lumina, iar dupa 1990 a fost predat Primariei comunei Lumina pentru administrare. Comuna Lumina este detinatoarea legala a dreptului de proprietate al apartamentului evaluat.

4. Analiza pietei

În comuna Lumina, apartamentele de bloc sunt încă mai ieftine decât în Constanța sau Năvodari, dar prețurile au crescut în ultimii ani.

Din anunțurile și proiectele rezidențiale actuale, cam acestea sunt valorile reale în 2026:



- garsoniere: -40.000-55.000 €
- apartamente 2 camere: -55.000-78.000 €
- apartamente 3 camere: -80.000-100.000 € (mai rare)

Exemple concrete:

- în Lumina Residence prețurile pornesc de la aproximativ 40.700 € pentru studiouri și -48.500 € pentru 2 camere
- în Park Residence Lumina un apartament de 2 camere de -51-56 mp apare la 73.000-78.000 €
- pe OLX se găsesc apartamente noi "la cheie" între 55.000 și 70.000 €

Ca preț pe metru pătrat:

- blocuri noi: aproximativ 1.000-1.500 €/mp
- unele proiecte mai ieftine încă apar la -700-900 €/mp, dar sunt mai puține

Avantajul principal în Lumina rămâne că:

- e mai liniște,
- ai acces rapid spre Constanța și Mamaia,
- iar apartamentele noi sunt mai accesibile decât în oraș.

Dezavantaje menționate frecvent de oameni:

- infrastructură încă în dezvoltare,
- transport public mai slab,
- unele complexe au finisaje sau izolare fonică discutabile.

În comuna Lumina, chiriile pentru apartamente la bloc sunt în general mai mici decât în Constanța sau Mamaia Nord.

Din anunțurile actuale și agregatoarele imobiliare:

- garsonierele pornesc de la aproximativ 300 € / lună
- apartamentele cu 2 camere sunt în jur de 400-500 € / lună
- media pentru apartamentele disponibile este aproximativ 450 € / lună

Exemple recente:

- studio nou mobilat în ansamblul Lumina Residence – aproximativ 300 € / lună
- apartamente mai mari sau în blocuri noi pot ajunge la 500 €+, mai ales dacă au loc de parcare, centrală proprie sau mobilier nou.

Ca idee generală:

- blocurile noi din zone precum Park Residence Lumina cer mai mult
- apartamentele vechi sau nemobilate sunt mai ieftine
- oferta este încă redusă în Lumina, deci prețurile pot fluctua destul de mult în funcție de sezon și proximitatea față de Constanța/Năvodari.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Conceptul CMBU studiază diferite alternative de functionare in scopul estimarii variantei de utilizare cea mai profitabile, in conditii legal permise, fizic posibile, financiar fezabile si maxim productive.

Standardele internationale de Evaluare au gandit CMBU in ideea utilizarii in evaluarea valorii de piata/ de investitie pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care doreste sa achizitioneze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivate 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 apartament, propus pentru inchiriere, astfel ca fezabilitatea financiara si profitabilitatea este chiar rostul inchirierii.

Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii rezidentiale, existand si o Autorizatie de construire valida pe baza caruia constructiile au fost intabulate in Cartea Funciara, evident ca ea a fost fizic posibila si este permisa legal.

In conditiile estimarii valorilor de piata pentru chiriile unor imobile care se afla deja in proprietatea Clientului si pe care doreste sa le valorifice prin inchiriere, CMBU este nerelevanta si ~~sa fie~~ nu a fost analizata, deoarece pentru astfel de spatii alta destinatie nu exista, decat inchirierea



6. Evaluarea proprietatii

Abordarea prin cost, ca si abordarea prin piata sau abordarea prin venit se bazeaza pe comparatia datelor de piata, respectand principiile evaluarii mentionate in capitolele precedente. Ea este in mod deosebit adecvata evaluarii constructiilor.

In aceasta abordare, valoarea proprietatii imobiliare subiect este data de valoarea **constructiei/constructiilor**.

Cu ajutorul metodei costurilor se poate determina:

- A.) Costul de reconstructie (necesar in cazul evaluarilor de expl. pentru asigurari) sau
- B.) Costul de inlocuire (necesar de evaluat in majoritatea cazurilor, inclusiv cel de fata)

In procesul de estimare a costurilor de construire se pot utiliza trei metode:

- Metoda comparatiilor unitare
- Metoda costurilor segregate si
- Metoda devizelor

Fiind o cladire relativ veche(45 de ani) si cu regim P+2 (mai putin sau deloc gasit in cataloagele moi (expl.IROVAL), Evaluatorul a considerat adecvat pentru cazul de fata utilizarea **Metodei Comparatiilor Unitare (Preturi barem)**.

In cazul de fata s-a utilizat Catalogul de reevaluare a cladirilor de locuit si administrative nr.124, Fisa 5A si Indicii de actualizare publicati in Buletinul de Expertiza Tehnica nr.173/2025.

Din **ANEXA 2** rezulta o valoare de constructie "de nou" - Cost de Inlocuire Brut - de:

V CIB = 362.630 RON

In continuare se aplica deprecierea adecvata constructiei.

Standardele de evaluare ANEVAR 2025 definesc **Deprecierea**, drept diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data evaluarii si valoarea de contributie a constructiei la valoarea intregii proprietati la aceeasi data.

Deprecierea pe care o sufera o constructie este rezultatul a trei cauze majore, care pot actiona separat sau impreuna;

1. **Deprecierea fizica (Uzura fizica)** - uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia; modul de estimare se reda mai jos
2. **Deprecierea functionala (Neadecvare functionala)** - o deficiente a constructiei, materialelor sau proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea si valoarea constructiei; se considera neglijabila
3. **Deprecierea externa (economica)** - afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii, cum ar fi vecinatatile sau conditiile de piata nefavorabile; in cazul prezent s-a ignorat.

In cazul de fata, se calculeaza **Deprecierea fizica**, cf.Normelor P135 pentru starea initiala de executare si predare a blocului, fara a se tine seama de investitiile facute de catre chiriasi de-a lungul anilor, avand in vedere ca chiria se estimeaza chiar pentru chiriasii investitori.

Deprecierea fizica normala se estimeaza dupa formula de mai jos, in care se utilizeaza tabelele din Normele P135, Tabelul nr.17, Subgrupa 1.6.1.a. cu optiunea pentru "mediu normal" si stare tehnica "buna"

$$D_{fiz} = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (V_{ef} - V1)$$

In care:

D1 = gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

D2 = gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

V1 = limita minima a intervalului de incadrare a vechimii

V2 = limita maxima a intervalului de incadrare a vechimii

Rezulta o Depreciere fizica:

Dfiz = 49%....echiv.176.964 RON



Costul de Inlocuire Net rezulta din Fisa de calcul din **ANEXA 2**:

$$V_{CIN} = 185.667 \text{ RON}$$

Evaluarea chiriei

Din discutiile avute cu Clientul, a rezultat ca varianta uzuala de inchiriere intre Clientul - proprietar si Chirias are la baza **Chiria bruta modificata**, adica situatia in care atat Locatorul cat si chiriasul suporta o parte din costurile curente de exploatare, stabilite prin contract ("Chirie contractuală").

Aceasta practica are dezavantajul ca chiria nu poate fi comparata cu Comparabile de pe piata, marea majoritatea a acestora fiind practicate pe principii diferite, de regula confidentiale.

Abordarea evaluarii chiriei prin Comparatie

În comuna Lumina, chiriile pentru apartamente la bloc sunt în general mai mici decât în Constanța. Din anunțurile actuale și agregatoarele imobiliare:

- garsonierele pornesc de la aproximativ 300 € / lună
- apartamentele cu 2 camere sunt în jur de 400-500 € / lună
- media pentru apartamentele disponibile este aproximativ 450 € / lună

Exemple recente:

- studio nou mobilat în ansamblul Lumina Residence – aproximativ 300 € / lună
- apartamente mai mari sau în blocuri noi pot ajunge la 500 €+, mai ales dacă au loc de parcare, centrală proprie sau mobilier nou.

Ca idee generală:

- blocurile noi din zone precum Park Residence Lumina cer mai mult
- apartamentele vechi sau nemobilate sunt mai ieftine
- oferta este încă redusă în Lumina, deci prețurile pot fluctua destul de mult în funcție de sezon și proximitatea față de Constanța/Năvodari.

Nu s-au identificat Comparabile adecvate pentru o evaluare prin grila.

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).

De regula, pentru evaluarea unei proprietati sau constructii prin abordarea prin venit 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 Multiplcator al venitului net - MVN pentru a obtine o valoare.

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

In Raportul de fata, unde se revalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (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 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 chirie 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 România, în 2025-2026:

- randamentele brute la apartamente sunt de obicei între 4% și 8%
- în Constanța media este aproximativ 5,5-6% brut
- în orașele foarte scumpe (Cluj, zone premium București) randamentul poate coborî spre 4-5%
- în orașe mai ieftine poate urca la 7-9%.

Pentru comuna Lumina, după prețurile și chiriile actuale:

- apartament -60.000 €
- chirie -400-450 €/lună

rezultă aproximativ:

- 8-9% brut/an în scenariile bune
- realist net probabil 5-7% după taxe, goluri între chiriași și reparații.

Randamentul net este mai important decât cel brut, deoarece include:

- impozitul pe chirie
- reparații și mobilare
- perioade fără chiriaș
- întreținere și eventual comision agenție.

Ca regulă practică:

- sub 4% net → investiție slabă
- 5-7% net → bună
- peste 8% net → foarte bună, dar de obicei cu risc mai mare sau zonă mai slabă.

În cazul de față, pornind de la o chirie medie de 450 EUR/lună, valabilă pentru un apartament în bloc nou, mobilat utilat complet, cu încălzire centrală cu CT pe gaze și loc de parcare, s-au estimat următoarele reduceri pentru chirie:

- fără mobilare/ utilare cu electrocasnice: 15%
- fără CT pe gaze și instalația aferentă cu calorifere; 9%
- fără loc de parcare; 4%
- vechime 45 de ani: 45%

Procentele au fost raportate la valoarea apartamentului, în funcție de prețurile de piață ale elementelor respective, culese din cataloage, site-uri pe internet și ChatGPT (ANEXA 4)

Rezultă o Valoare a chiriei de:

$$V \text{ chirie} = 450 \times 91\% \times 85\% \times 96\% \times 50\% = 167 \text{ EUR/lună}$$

și o Rata de capitalizare de:

$$Rc = \frac{167 \times 12}{50.000 \dots 60.000} \times 100 = 3,5\%$$

Valoarea se încadrează în "investiție slabă" din statistica ChatGPT de mai sus, ceea ce se dovedește a fi realist. Ținând seama de rata de capitalizare estimată mai sus și de cheltuielile totale ale proprietarului (estimate la 4 EUR/mp/an), pentru chiria justă din închirierea apartamentului evaluat s-a ajuns la valoarea de (ANEXA 3):

87 EUR/lună / 447 RON/lună
(8,09 RON/lună x mp)



7. Analiza rezultatelor si Concluzia asupra valorii

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii, valorile finale sunt:

Valoarea de piata a apartamentului	36.110 EUR/ 185.667 RON (654 EUR/mp_{Su})
VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI	87 EUR/luna / 447 RON/luna (8.09 RON/lunaxmp)

Valorile nu sunt afectate de TVA.

8. Calificarile evaluatorului

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 legitimatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2026.

Dr.ing.Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - avand certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Acordare din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost agreat 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 petrochimic 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) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR in Comisia de Etica in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminarile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de

catre ANEVAR ca lector în domeniul evaluării întreprinderilor. În ultimii ani s-a specializat și în evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - și este autorizat să le efectueze.

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

În calitate de evaluator autorizat a efectuat în ultimii 30 de ani peste 8000 de evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, rezidențiale, mixte sau nerezidențiale - spații comerciale, spații de birouri, industriale -, bunuri mobile, planuri de afaceri și studii de fezabilitate pentru firme din Constanța, 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 Constanța, 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 Constanța, 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 Constanța), servicii (Polaris Constanța, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpaTrans) din agricultură și zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacău, Eraos) sau de presă (Cuget Liber, Poligraf).

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

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



EVALUAREA PRIN COST/ Metoda Comparatiilor Unitare (Pret barem)

1. DATE DE IDENTIFICARE						
Denumire	Apartament cu 2 camere					
Amplasament	Lumina, Str.Mare nr.170, bl.LM2, sc.A, et.2, ap.8					
Data PIF	1980					
2. CARACTERISTICI TEHNICE						
Tipul constructiei	Bloc apartamente structura beton, pereti caramida, acoris tigla, tamplarie PVC, toate utilitatile, fara incalzire					
Regim de inaltime	P+2					
Aria construita de baza(Acd) mp	82.80	(=(Au+Ab)x1,4)				
Aria utila (Au) mp	55.25					
Aria balcon (Ab) mp	3.89					
Aria boxa (Abx)	18.20					
Inaltime medie (m)	2.7					
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT(= x 1,4)						
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrimoniu Reevaluarea cladinelor de locuit si administrative					
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 5A				Val. de inlocu	677.5 lei/mp Ad
	Constructii si instalatii			lei/mp Ad	750	
Estimarea costului						
unitar la nivel 01.01.1965						
	Total			lei/mp Ad	750	
	Corectii					
	- corectie			lei/mp Ad	0	
	- corectie lipsa incalzire centrala		9%	lei/mp Ad	-67.5	
	- corectie lipsa spalatorie			lei/mp Ad	-5	
	- corectie			lei/mp Ad	0	
	- corectie			lei/mp Ad	0	
	- corectie			lei/mp Ad	0	
	Pret barem (Pb)			lei/mp Ad	677.50	
	K boxa (18,20 mp x 677,5 x 0,25)			lei	3083	
	K h - Corectie inaltime			%	0.97	
Determinarea costului de	CIB = ((Pb x Ad)+Kboxa) xKhx K1 x K2/1.19/10000					
inlocuire brut (CIB)	K1-cf Buletin "Expertiza tehnica"(CET) nr.173/2025			71910.848	curs ref.	5.0704 Lei/EUR
	K2-cf evol curs leu/euro			1.01406201		
COST DE INLOCUIRE BRUT	CIB (lei)			362630	CIB/mp(lei)	4,380
Valoare de nou")	CIB (euro)			70,527	CIB/mp(euro)	852
Calculul depreciarii fizice	Vechimea	ani	46			
P-135 tabel 17	Starea		B			
Subgrupa 1.6.1.a.	D1	%	48			
	D2	%	52			
	V1	ani	45			
	V2	ani	50			
	Dfn	%	49			
Deprecierea fizica normala	Dfn	RON	176,964			
Costul de inlocuire Net (C.I.N.)	CIN	RON	185,667			
		EUR	36,110			
		EUR/Sa	654			
		EUR/Scd	436			



SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ȘI SOCIAL CULTURALE

TABELUL NR. 17

Vechime (ani)	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine				Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine, amplasate în centre industriale				WC publice, subterane și suprațere																			
	Structura																											
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.a)				Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.b)				Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.1)				Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.2)				Lemn (1.6.1.3)				Zidărie, beton, beton armat (1.6.1.4)							
	FB	B	S		FB	B	S		FB	B	S		FB	B	S		FB	B	S		FB	B	S		FB	B	S	
1	2	3	4		5	6	7		8	9	10		11	12	13		14	15	16		17	18	19		20	21	22	
2	-	-	-		-	-	2		-	-	-		-	-	2		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
4	-	-	6		-	3	6		-	6	7		-	3	6		2	6	13		-	-	6		-	-	6	
6	-	6	8		6	7	10		6	8	10		6	7	9		11	14	21		-	5	8		-	5	8	
8	5	8	11		8	10	13		8	11	13		8	10	12		20	23	29		6	8	11		6	8	11	
10	8	11	14		17	20	23		15	18	20		19	21	23		29	32	37		8	11	14		8	11	14	
15	13	16	19		26	30	33		22	25	27		30	32	34		51	53	58		15	19	22		27	30	33	
20	18	21	24		35	40	43		29	32	34		41	43	46		73	75	78		22	27	30		37	40	43	
25	23	26	29		45	50	53		36	39	41		52	54	58		95	97	100		29	35	38		45	48	51	
30	28	31	34		55	60	63		43	46	48		63	66	70		-	-	-		37	42	46		53	58	62	
35	33	36	39		65	70	73		50	53	55		74	78	82		-	-	-		48	50	54		63	68	72	
40	38	41	44		75	80	84		57	60	63		85	90	95		-	-	-		61	66	70		77	82	86	
45	43	46	50		85	90	95		64	67	71		-	-	-		-	-	-		85	90	95		-	-	-	
50	48	52	56		-	-	-		71	74	79		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
55	54	58	62		-	-	-		78	82	87		-	-	-		-	-	-		69	74	78		-	-	-	
60	60	64	68		-	-	-		85	90	95		-	-	-		-	-	-		85	90	95		-	-	-	
65	66	70	74		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
70	72	76	80		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
75	78	82	86		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	
80	85	90	95		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-		-	-	-	

Notă:

Prin sintagma „Centre industriale” se înțelege fie localități monoindustriale dezvoltate în jurul unei mari unități de producție și care pot cuprinde blocuri de apartamente pentru personalul unităților respective sau moteluri pentru delegați, fie dezvoltările de tip rezidențial (de exemplu, cămine de nefamiliști, blocuri de apartamente pentru personal etc.) edificate în jurul unor obiective industriale amplasate, de regulă, în afara localităților.

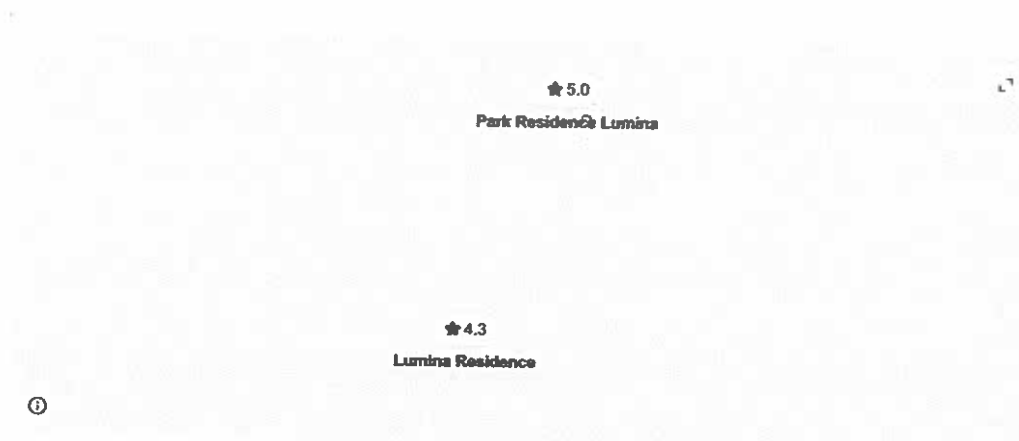


Calculul redeventei din valoarea de randament a spatiului inchiriat

Elemente de calcul	U.M.	Val.min.
Pret de piata	EUR/mp	654
Rata de capitalizare	%	3.5
Venit din inchiriere	EUR/mp*an	22.89
Costuri fixe ale proprietarului	EUR/mp*an	4.00
Pretul concesiunii	EUR/mp*luna	1.5742
Suprafata inchiriată LM2, Apart.8	S u [mp]	55.25
Redeventa lunara medie	EUR/luna	87
	RON/luna	447
	EUR/luna/mp	1.5742
	RON/luna/mp	8.09
Data	1.05.2026	
Cursul:	5.1417	



Care sunt chiriile la apartamente în bloc în comuna Lumina



În comuna Lumina, chiriile pentru apartamente la bloc sunt în general mai mici decât în Constanța sau Mamaia Nord.

Din anunțurile actuale și agregatoarele imobiliare:

- garsonierele pornesc de la aproximativ 300 € / lună
- apartamentele cu 2 camere sunt în jur de 400–500 € / lună
- media pentru apartamentele disponibile este aproximativ 450 € / lună Eajumate +2

Exemple recente:

- studio nou mobilat în ansamblul Lumina Residence — aproximativ 300 € / lună Eajumate
- apartamente mai mari sau în blocuri noi pot ajunge la 500 €+, mai ales dacă au loc de parcare, centrală proprie sau mobilier nou. Imobiliare24 +3

Ca idee generală:

- blocurile noi din zone precum Park Residence Lumina cer mai mult
- apartamentele vechi sau nemobilate sunt mai ieftine
- oferta este încă redusă în Lumina, deci prețurile pot fluctua destul de mult în funcție de sezon și proximitatea față de Constanța/Năvodari.

📍 Surse



Cat costa apartamentele de bloc in comuna Lumina

În comuna Lumina, apartamentele de bloc sunt încă mai ieftine decât în Constanța sau Năvodari, dar prețurile au crescut în ultimii ani.

Din anunțurile și proiectele rezidențiale actuale, cam acestea sunt valorile reale în 2026:

- garsoniere: ~40.000–55.000 €
- apartamente 2 camere: ~55.000–78.000 €
- apartamente 3 camere: ~80.000–100.000 € (mai rare)

Exemple concrete:

- în Lumina Residence prețurile pornesc de la aproximativ 40.700 € pentru studiouri și ~48.500 € pentru 2 camere Lumina Residence +1
- în Park Residence Lumina un apartament de 2 camere de ~51–56 mp apare la 73.000–78.000 € Stora +1
- pe OLX se găsesc apartamente noi "la cheie" între 55.000 și 70.000 € OLX +1

Ca preț pe metru pătrat:

- blocuri noi: aproximativ 1.000–1.500 €/mp
- unele proiecte mai ieftine încă apar la ~700–900 €/mp, dar sunt mai puține korter.ro +1

Avantajul principal în Lumina rămâne că:

- e mai liniște,
- ai acces rapid spre Constanța și Mamaia,
- iar apartamentele noi sunt mai accesibile decât în oraș.

Dezavantaje menționate frecvent de oameni:

- infrastructură încă în dezvoltare,
- transport public mai slab,
- unele complexe au finisaje sau izolare fonică discutabile. reddit.com

📄 🍌 🗨️ 📌 🔄 ... 🎧 Surse

Care este Rata de capitalizare pentru apartamente de bloc in comuna Lumina

Rata de capitalizare (cap rate) pentru apartamentele de bloc din comuna Lumina este estimativ între 5% și 7% brut pe an în funcție de tipul apartamentului, gradul de mobilitate



$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Chirie anuală}}{\text{Preț proprietate}} \times 100$$

Exemplu realist pentru Lumina:

- apartament 2 camere cumpărat cu ~60.000 €
- chirie lunară: ~300–350 €
- chirie anuală: 3.600–4.200 €

Rezultă:

$$\frac{3600}{60000} \times 100 \approx 6\%$$

sau, în varianta mai bună:

$$\frac{4200}{60000} \times 100 \approx 7\%$$

Comparativ:

- Constanța oraș are randamente medii mai mici, în jur de ~5,5–6% brut, deoarece prețurile apartamentelor sunt mai mari. Harta Preturilor +1
- Lumina poate avea randament puțin mai bun deoarece prețul de achiziție este încă relativ redus. korter.ro +2

Important:

- 5–7% este randament brut.
- Randamentul net real ajunge de obicei la ~3,5–5% după:
 - taxe,
 - perioade fără chiriași,
 - mobilare,
 - reparații,
 - întreținere. Harta Preturilor +2

În Lumina există și un risc specific:

- piața de chirii este mult mai mică decât în Constanța;
- cererea vine mai ales de la familii sau oameni care lucrează în Constanța/Năvodari;
- lichiditatea la revânzare este mai redusă.

Ca investiție:

- pentru cashflow: acceptabilă spre bună;
- pentru apreciere rapidă: mai slabă decât zonele premium din Constanța sau Mamaia Nord;
- pentru raport preț/randament: destul de interesantă încă în 2026.

