

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. 4364/ 2.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

a apartamentului nr.5 ($S_u = 57,40$ mp)
din com.Lumina, str.Mare nr.170, bl.LM1, sc.A, et.2
si a chiriei recomandate pentru acest apartament,
proprietatea UAT Lumina, jud.Constanta



Valoarea de piata a apartamentului	36.705 EUR/ 188.726 RON (639 EUR/mpS_u)
---	---

VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI	88 EUR/luna / 452 RON/luna (7,87 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.5 ($S_u = 57.40$ mp) din com.Lumina, str.Mare nr.170, bl.LM1, 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 - Cadru 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 imobiliare

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.

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	36.705 EUR/ 188.726 RON (639 EUR/mpS_u)
---	---

VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI	88 EUR/luna / 452 RON/luna (7,87 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.5
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	Lumina, str.Mare nr.170, bl.LM 1, etaj II, ap.5
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	Extras de Carte Funciara nr.105882/14.07.2021 Poz.cadastru si Carte Funciara:102920-C1-U7
Data inspectiei	14.03.2019,25.04.2026
Data de referinta a evaluarii	1.05.2026
Curs schimb [RON/EUR]	5,1417
Valoarea Chiriei	88 EUR/luna / 452 RON/luna (7,87 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	3
Concluziilor	
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	
ANEXA 5: Fotografii	



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 = 57,40 mp
Adresa proprietatii	Comuna Lumina, jud.Constanta Str.Mare nr.170, bl.LM 1,sc.A, etaj II, apart.5, 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 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;
- ◆ 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 ipotece 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 chirieasi, 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 raportaree, 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 <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-Coiu (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 Cogălnicei care debușează 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 Cogălnice (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-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 linia 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 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 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 și: (ANEXA 1)

- Extras de carte Funciara nr.105882/14.07.2021
- Relevu cadastral
- Contract de închiriere 18693/18.11.2021 cu PV de predare
- Poz.cadastru și Carte Funciara: 102920-C1-U7

Descrierea construcției

DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	În ANEXA nr. 1 sunt prezentată(e) copii după : Actele de [proprietate]
SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ Suprafața înregistrată în relevu: $A_a = 57,40 \text{ mp}$, $A_{balcon} = 3,50 \text{ mp}$, $A_{baza} = 14,10 \text{ mp}$; ▪ Cota indiviză de teren: $18,8 \text{ mp}$ ▪ 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 rețelelor 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: 20.90 mp Camera: 13.90 mp Bucatarie: 10.70 mp Baie: 4,00 mp Debara: 1,20 mp Hol intrare: 6.70 mp Suprafata utila: 57.40 mp Balcon: 3,50 mp Boxa: 14.10 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, chirile 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 în scopul estimării variantei de utilizare cea mai profitabilă, în condiții legal permise, fizic posibile, financiar fezabile și maxim productive.

Standardele internaționale de Evaluare au gândit CMBU în ideea utilizării în evaluarea valorii de piață / de investiție pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care dorește să achiziționeze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivate fiind de un profit net și / sau creșterea valorii proprietății în urma investiției. În Manualul ANEVAR "Evaluarea proprietăților imobiliare - modul 3", cap.10 (2016) se menționează însă, că dacă Cumparatorul potențial sau Proprietarul dorește să achiziționeze, resp. să utilizeze o proprietate imobiliară proprie, motivația lor principală o reprezintă beneficiile reflectate prin obținerea satisfacțiilor dorite, a prestigiului și intimității.

În cazul de față, obiectul analizei îl constituie un apartament, propus pentru închiriere, astfel ca fezabilitatea financiară și profitabilitatea este chiar rostul închirierii.

Conform planurilor urbanistice, zona este destinată unor construcții rezidențiale, existând și o Autorizație de construire validă pe baza căreia construcțiile au fost intabulate în Cartea Funciara, evident că ea a fost fizic posibilă și este permisă legal.

În condițiile estimării valorilor de piață pentru chirile unor imobile care se afla deja în proprietatea Clientului și pe care dorește să le valorifice prin închiriere, CMBU este nerelevantă și nu a fost analizată, deoarece pentru astfel de spații alta destinație nu există, decât închirierea.



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 reconstruție (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} = 368.605 RON

In continuare se aplica deprecierea adecvate 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 (Neadekvare functionala)** - o deficienta 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 chiriashii 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:

D_{fiz} = 49%.....echiv.179.879 RON



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

$V_{CN} = 188.726 \text{ RON}$

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 contractuala").

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 Multiplicator al venitului net - MVN pentru a obtine o valoare.

Rata de capitalizare este un indicator deosebit de util pentru caracterizarea unei piete 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.

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:

- fara mobilare/ utilare cu electrocasnice: 15%
- fara CT pe gaze si instalatia aferenta cu calorifere; 9%
- fara 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)

Rezulta 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/mpxan), pentru chiria justă din închirierea apartamentului evaluat s-a ajuns la valoarea de (ANEXA 3):

88 EUR/lună / 452 RON/lună
(7.87 RON/lunăxmp)



7. Analiza rezultatelor si Concluzia asupra valorii

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii, valorile finale sunt:

Valoarea de piata a apartamentului	36.705 EUR/ 188.726 RON (639 EUR/mpS_u)
VALOAREA DE PIATA A CHIRIEI	88 EUR/luna / 452 RON/luna (7,87 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 petrochimie la Combinatul Petrochimic Pitesti -C.P.P.1970 - 1974)
- Analist programator IT la Centrul de Calcul al C.P.Pitesti (1975-1978)
- Manager IT la Combinatul Petrochimic Midia Navodari/ Rompetrol (1978 - 2001)
- Evaluator Autorizat la Banca Transilvania Suc.Constanta (2003 - 2016)
- PFA Evaluator Autorizat ANEVAR (1994 - in prezent)

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

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



cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri". Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) - ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

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

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

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

Asociatia 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 autorizati.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102920-C1-U7 Lumina

ANEXA 1

Nr. cerere	105882
Ziua	14
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100105988894



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Lumina, Str Mare., Nr. 170, Bl. LM1, Sc. A, Et. 2, Ap. 5, Jud. Constanta

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scării, ghenă, holuri, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102920-C1-U7	-	57.4	1/100	1/100	Apartament format din 2 camere si dependinte cu suprafata utila masurata S = 57.4 mp, un balcon cu suprafata S = 3.5 mp si o boxa cu suprafata S = 14.1 mp. Suprafata de teren indiviza aflat in folosinta S = 18.8 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
105882 / 14/07/2021		
Act Administrativ nr. 213, din 21/12/2019 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 7721, din 14/05/2021 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 9733, din 24/06/2021 emis de Primaria Lumina; Act Administrativ nr. 68, din 20/04/2021 emis de Consiliul Local Lumina; Act Administrativ nr. 2234, din 13/05/2021 emis de Primaria Lumina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LUMINA, CIF:907175, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Lumina, Str Mare,, Nr. 170, Bl. LM1, Sc. A, Et. 2, Ap. 5, Jud. Constanta
Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scarii, ghenă, holuri, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102920-C1-U7	-	57,4	1/100	1/100	Apartament format din 2 camere și dependințe cu suprafața utilă măsurată S = 57.4 mp, un balcon cu suprafața S = 3.5 mp și o boxa cu suprafața S = 14.1 mp. Suprafața de teren indiviză aflat în folosință S = 18.8 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.310/13-07-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

30-08-2021

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

CARMEN BEATRICE ALBU

(parafa și semnătura)

Referent,

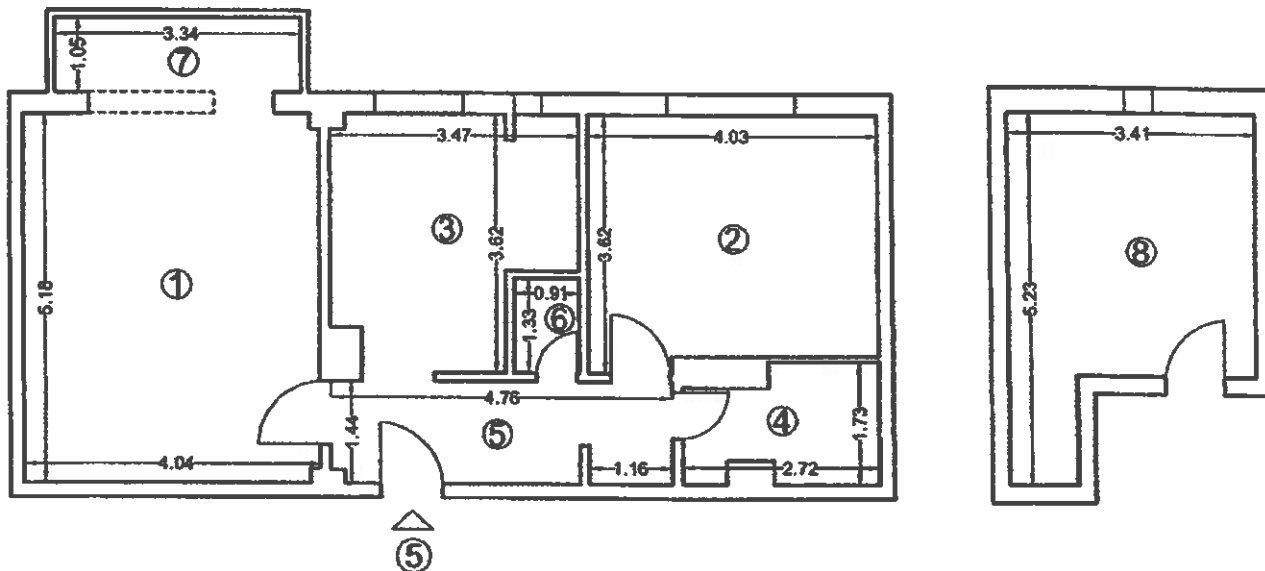
(parafa și semnătura)



RELEVU APARTAMENT

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului:	
	57.4	Lumina, Str. Mare, nr. 170, bl. LM1, sc. A, et. 2, ap. 5	
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	LUMINA	
Cod unitate individuala (UI)	102920-C1-U7	CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Camera	20.9
2	Camera	13.9
3	Bucatarie	10.7
4	Baie	4.0
5	Hol	6.7
6	Debara	1.2

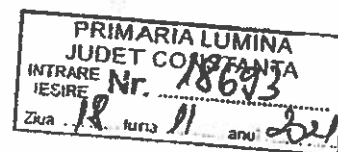
Suprafata Utila = 57.4 mp

7	Balcon	3.5
8	Boxa	14.1

Suprafata Totala = 75.0 mp

Executant,	Receptionat,
PFA MANOLICA GEORGE ANDREI CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084 George- Andrei Manolica Manolica George Andrei OCPI: B, TL, 0084 2021.07.13 21:10:14 +03'00' 12.07.2021 Nr. C 136	Ilioara Toader Semnat digital de Ilioara Toader Data: 2021.08.18 18:01:40 +03'00' Data, Dosar 105882/2021





CONTRACT DE INCHIRIERE

CAP. I

PARTILE CONTRACTANTE

Comuna Lumina cu sediul în comuna Lumina, str. Mare, nr. 170, județul Constanta, reprezentată de domnul Chiru Dumitru, cu funcția de Primar, în calitate de LOCATOR

Si

Huculeci Nicolae, CNP 1770704135911, identificat cu CI seria KZ, nr. 657690 cu domiciliul în localitatea Lumina, județul Constanta, str. Mare, nr. 170, bl. LM1, sc. A, et. 2, ap. 5, în calitate de LOCATAR, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II Obiectul contractului

ART. 1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil – apartament cu o suprafață de 57.4 mp (doua camere plus dependințe), cu destinația de locuință situat în Lumina, str. Mare, nr. 170, bl. LM1, et 2, Sc. A, ap 5, Lumina, jud. Constanta, nr. cadastral 102920-C-1-U7.

ART. 2 Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de 18.11.2021. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

CAP. III Scopul contractului

ART. 3 Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului cu destinația de locuință.





CAP. IV Durata contractului

ART. 4. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 18.11.2021 și până la data de 17.11.2026.

Contractul va putea fi prelungit pe o perioadă egală cu perioada inițială prin notificare cu minim 60 de zile înainte de expirarea contractului prin renegociere clauze.

CAP. V Prețul contractului și modalitățile de plată

ART. 5.1 Prețul închirierii -chiria -este de 118 lei/lună.

Valoarea chiriei se va indexa anual, nu mai devreme de expirarea unui an de închiriere, cu rata inflației, fără a fi necesară adăugarea contractului de închiriere.

ART. 6. Plata chiriei se face prin Ordin de plată în contul concedentului RO61TREZ23121A300530XXX, deschis la Trezoreria Mun. Constanta, pe numele Comuna Lumina, fie la casieria Primăriei Lumina, în baza facturilor emise trimestrial, în prima lună a fiecărui trimestru, respectiv: ianuarie, aprilie, iulie, octombrie, plata putând fi efectuată oricând pe parcursul trimestrului, termenul scadent fiind ultima zi lucrătoare din ultima lună a fiecărui trimestru, respectiv: martie, iunie, septembrie, decembrie. Penalitățile pentru suma neplatită și datorată se percep începând cu prima zi calendaristică a trimestrului următor.

În termen de 90 zile de la data semnării contractului de închiriere locatarul va constitui garanția de bună executie în cuantumul a două chirii, așa cum a rezultat valoarea acesteia la desemnarea ofertei castigatoare.

CAP. VI Obligațiile părților

SECȚIUNEA 1-Obligațiile locatarului

ART. 7 Locatarul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile acestuia în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;
- b) să garanteze pentru liniștea și utila folosință a bunului imobil închiriat, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului care îi împiedică întrebuințarea.





ART. 21 Orice modificarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

ART. 22 Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia.

În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

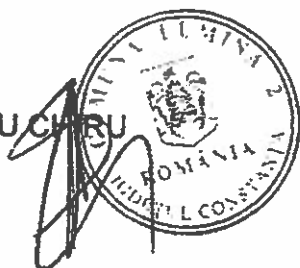
ART. 23. Prezentul contract s-a încheiat astăzi 18.11.2021, la Primaria Lumina în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte

Locator,

Comuna Lumina prin

PRIMAR

DUMITRU CHIRU



Locatar

Huculeci

Nicolae

Compartiment ADPP

Irizescu Ionelia





ANEXA 1

parte integrantă din contractul de închiriere nr. 18.693/18.11.2021

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Imobil cu destinatia – locuit

str. Mare, nr. 170, bl. LM 1, Sc. A, et II, ap. 5,

Noi, DUMITRU CHIRU – Primarul Comunei Lumina, în calitate de locator la apartamentului menționat mai sus, și

Huculeci Nicolae, în calitate de locatar, am procedat astăzi 18.11.2021, primul la predarea și al doilea la primirea apartamentului, după cum urmează:

Apartament format din 2 camere și dependințe cu suprafața totală de 57.4 mp

Apartamentul este zugrăvit, curat cu toate instalațiile în stare normală de funcțiune (electrică și racordarea la apa curentă, încălzire pe lemne).

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 2 (două) exemplare.

Am predat,

PROPRIETAR

Comuna Lumina prin

Primar

Dumitru Chiru



Am primit,

Huculeci Nicolae

Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat

Irizescu Ionelia



EVALUAREA PRIN COST/ Metoda Comparatiilor Unitare (Pret barem)

1. DATE DE IDENTIFICARE				
Denumire	Apartament cu 2 camere			
Amplasament	Lumina, Str.Mare nr.170, bl.LM1, sc.A, et.2, ap.5			
Data PIF	1980			
2. CARACTERISTICI TEHNICE				
Tipul constructiei	Bloc apartamente structura beton, pereti caramida, acoperis tigla, tamplarie PVC, toate utilitatile, fara incalzire			
Regim de inaltime	P+2			
Aria construita de baza (Ac _d) mp	85.26	((Au+Ab)x1,4)		
Aria utila (Au) mp	57.40			
Aria balcon (Ab) mp	3.50			
Aria boxa (Abx)	14.10			
Inaltime medie (m)	2.7			
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (= x 1,4)				
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative			
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa SA		Val. de inlocu	677.5 lei/mp Ad
Compararea costului	Constructii si instalatii		lei/mp Ad	750
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 (14.10 mp x 677,5 x 0,25)		lei	2388
	K h - Corectie inaltime		%	0.97
Determinarea costului de	CIB = ((Pb x Ad)+Kboxa) xK1x 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 lei/euro		1.01406201	
COST DE INLOCUIRE BRUT	CIB (lei)		368605	CIB/mp(lei)
"valoare de nou")	CIB (euro)		71,689	CIB/mp(euro)
Calculul deprecierei 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	179,879	
Costul de Inlocuire Net (C.I.N.)	CIN	RON	188,726	
		EUR	36,705	
		EUR/Su	639	
		EUR/Sol	431	



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 supraterane														
						Structura																								
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, platră) beton armat sau metal (1.6.1.a)					Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.b)					Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, platră) 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)				
Starea tehnică																														
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19												
2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-										
4	-	-	5	-	3	5	-	5	7	-	3	5	2	5	13	-	-	-	5	-										
6	-	5	8	5	7	10	5	8	10	5	7	9	11	14	21	-	-	5	8											
8	5	8	11	8	10	13	8	11	13	8	10	12	20	23	29	6	8	11												
10	8	11	14	17	20	23	15	18	20	19	21	23	29	32	37	8	11	14												
15	13	16	19	26	30	33	22	25	27	30	32	34	51	53	58	15	19	22												
20	18	21	24	35	40	43	28	32	34	41	43	46	73	75	79	22	27	30												
25	23	26	29	45	50	53	36	39	41	52	54	58	95	97	100	29	35	38												
30	28	31	34	55	60	63	43	46	48	63	66	70	-	-	-	37	42	46												
35	33	36	39	65	70	73	50	53	55	74	78	82	-	-	-	45	50	54												
40	38	41	44	75	80	84	57	60	63	85	90	95	-	-	-	53	58	62												
45	43	46	50	85	90	95	64	67	71	-	-	-	-	-	-	61	66	70												
50	48	52	56	-	-	-	71	74	78	-	-	-	-	-	-	69	74	78												
55	54	58	62	-	-	-	78	82	87	-	-	-	-	-	-	77	82	86												
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.

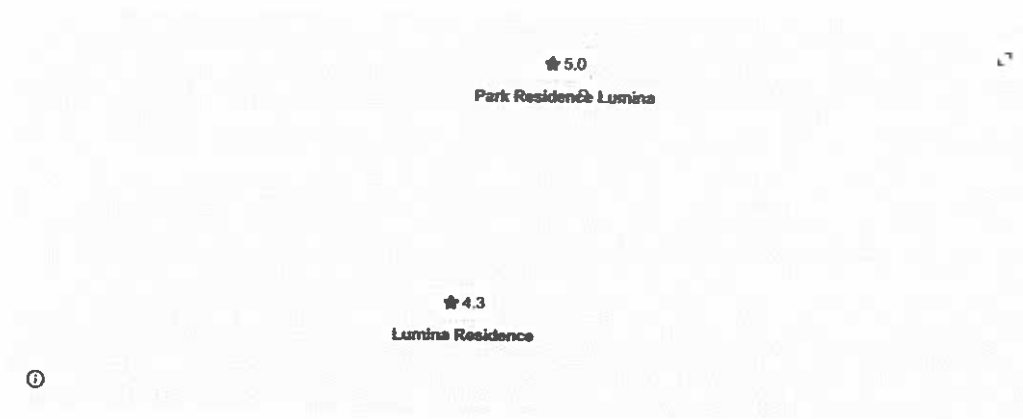


Calculul redeventei din valoarea de randament a spatiului inchiriat

Elemente de calcul	U.M.	Val.min.
Pret de piata	EUR/mp	639
Rata de capitalizare	%	3.5
Venit din inchiriere	EUR/mp*an	22.37
Costuri fixe ale proprietarului	EUR/mp*an	4.00
Pretul concesiunii	EUR/mp*luna	1.5304
Suprafata inchiriată LM1, Apart.5	S u [mp]	57.4
Redeventa lunara medie	EUR/luna	88
	RON/luna	452
	EUR/luna/mp	1.5304
	RON/luna/mp	7.87
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 1ajumate +2

Exemple recente:

- studio nou mobilat în ansamblul Lumina Residence — aproximativ 300 € / lună 1ajumate
- apartamente mai mari sau în blocuri noi pot ajunge la 500 €+, mai ales dacă au loc de parcare, centrală proprie sau mobilier nou. Imoradar24 +1

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.

📄 Sursă



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 € [Storia +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 [korterro +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 modernizare



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

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.



