

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. 4361/22.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

- a Valorii de piata a chiriei pentru imobilul (parcare de TIR-uri) compus din
- Teren intravilan de 7500 mp
 - platforma betonata de 6726 mp
 - Cabina portar de 53 mp
- amplasat in com.Lumina, Sos.Tulcei nr.122A, jud.Constanta, CF:110086
din patrimoniul UAT Lumina



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: aprilie 2026
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT Lumina, jud. Constanta, pentru evaluarea veniturilor din inchirierea imobilului (parcare de TIR-uri) compus din 7500 mp teren intravilan cu platforma betonata si cabina portar, amplasat in Lumina, Sos.Tulcei nr.122A, din patrimoniul UAT Lumina.

Prin acest Raport se evalueaza Chiria de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0987 RON/EUR, valabil pentru ziua de 20.04.2026.

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 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

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.

TAXE SI TARIFE

TAXA, o plată efectuată de persoanele fizice, juridice ori alte entități pentru serviciile prestate acestora de către instituții sau autorități publice fără ca nivelul acesteia să se afle în corelare cu serviciul prestat. <https://legeaz.net/dictionar-juridic/taxa>

TARIF 1. Preț (stabilit oficial) pentru prestările de servicii, transport, telefon, radio, consum de energie electrică etc. 2. Tabel, listă cuprinzând prețurile unitare sau specifice pentru diferite servicii (publice) și condițiile stabilite pentru aplicarea lor. <https://dexonline.ro/definitie/tarif/definitii>

S-au utilizat urmatoarele abordari:

- **Abordarea prin Piata**
 - Metoda comparatiei directe (pentru teren)
 - Metoda costului (pentru constructii)
- **Abordarea prin venit**
 - Capitalizarea veniturilor nete din inchiriere

Evaluatorul a luat in considerare doar Inchirierea imobilului pentru o perioada de timp limitata
Legislatia in vigoare prevede posibilitatea si uneori necesitatea de evaluare conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor -ANEVAR in aceasta situatie.

Stabilirea taxelor sau tarifelor pentru parcare, in corelare sau fara corelare cu serviciile prestate (vezi definitiile de mai sus) NU pot fi stabilite dupa metodologii de evaluare legale prevazute in Codul Fiscal sau in alte acte juridice .



Raport de evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

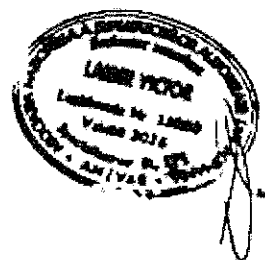
Evaluatorul, in calitate de consultant (cf.Normelor europene) poate insa transmite spre informarea Solicitantului, diverse date si informatii de pe piata imobiliara a tarifelor/ taxelor, ceea ce s-a si facut in raportul de fata.

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Valoarea de piata a veniturilor nete din inchirierea imobilului evaluat este;

V_{chirie} = 1959 EUR/luna/ 9.990 RON/luna
(echiv.1,8075 RON/lunaxmp)

Valoarea de piata nu este afectata de TVA



CUPRINS

Capitole

1.Introducere

Rezumat executiv

Cuprins

Certificarea evaluatorului.

2. Termenii de referinta

3. Prezentarea datelor

4. Analiza pietei imobiliare

5. Cea Mai Buna Utilizare

6. Evaluarea proprietatii

7. Evaluarea chiriei

8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

9. Calificarile evaluatorului

ANEXA 1: Evaluarea terenului

ANEXA 2: Evaluarea cabinei portar

ANEXA 3: Evaluarea platformei betonate

ANEXA 4: Fisa de calcul a Veniturilor din inchiriere

ANEXA A: Acte de proprietate

ANEXA B: Informatii privind piata tarifulor/ taxelor de parcare

ANEXA C: Identificare electronica a amplasamentului (ancpi/ geoportal)

ANEXA E: Fotografii ale proprietatii



Certificarea evaluatorului.

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

- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt limitate doar la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui Raport; nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
- Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400. Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.

Evaluatorul declara ca a luat la cunostinta si respecta intocmai prevederile Codului de Etica al Profesiei de Evaluator Autorizat (Anexa la Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR -2025).

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	UAT LUMINA
Destinatar desemnat	UAT LUMINA
Utilizatorul raportului	UAT LUMINA
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAT LUMINA
Utilizare desemnata	Evaluarea chiriei de piata
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren de 7500 mp cu o platforma betonata si o cabina portar Loc.Lumina, Sos.Tulcei nr.122A,zona FNC
Adresa proprietatii	
Drepturi de proprietate	Drept real de proprietate privata
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 documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: • Extras de Carte Funciara, • Plan de amplasament cadastral cu releveu Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost: • Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului • Inspectia proprietatii • Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului • Selectarea tipului de valoare estimata in raportul de fata • Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama • Analiza informatiilor culese si interpretarea rezultatelor • Aplicarea metodei/ metodelor de evaluare considerate optime pentru determinarea valorii si



Natura si sursa
informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 8000 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.

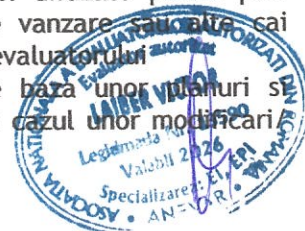
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprii, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care lucreaza precum si date confidentiale obtinute de Evaluator de la Notari publici, Cumparatori si Vanzatori de apartamente, dar si cu datele din anunturile publicitare ale tuturor firmelor de intermediari imobiliare din zona si de pe site-urile internet.

Alte surse de informare le-au constituit discutiile telefonice si chiar vizionari ale proprietatilor comparabile ale unor vanzatori directi.

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 in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; 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 informatii si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari



Raport de evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R4361)

- ♦ 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.
- ♦ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este constructibil.

Utilizarea unor specialisti

Nu a fost necesara utilizarea nici unui specialist

Factori de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Nu s-au identificat cerinte sau evidente de piata care sa justifice luarea in considerare a factorilor de mediu, sociali si de guvernanta, cf. Anexei de la SEV 104 Informatii si date de intrare. Nu s-a prezentat Certificatul energetic.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare si anexele acestuia au caracter confidential atat pentru Client, cat si pentru Evaluator. Raportul de evaluare sau orice fel de referire la el nu este destinat publicitatii si nu poate fi publicat in nici un fel fara acordul scris si in prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Raportul de Evaluare este destinat pentru scopul specificat mai sus si numai pentru uzul destinatarului.

Mentionam ca orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa poata fi completata inainte de a fi utilizata.

Concluziile acestui Raport se bazeaza pe informatii confidentiale ale Proprietarului care intretine proprietatea si care au fost considerate corecte si complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat in dispute create de acest Raport, cu exceptia cazului in care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intentii demonstrate. Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii.

Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitati fata de terte persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta su reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR (2025) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 105 Modele de evaluare si SEV 106 Documentare si raportare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea acestuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluarii
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Tipuri ale Valorii
- ✓ SEV 103 - Abordari in evaluare
- ✓ SEV 104 - Informatii si date de intrare
- ✓ SEV 105 - Modele de evaluare
- ✓ SEV 106 - Documentare si raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii

In conformitate cu prevederile GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*, par.87, al.a), evaluatorul nu este competent in domeniul cuantificarii/ ierarhizarii gravitatii riscurilor fizice.



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in iulie 2025 si pe 21.04.2026
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 5,0987 RON/EUR, valabil pentru ziua de 20.04.2026
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877. După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. 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.

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

Comuna Lumina este asezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Coșealiei care debusează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se atine 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 Coșealiei (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 debusează 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 asezat pe un teren aproape plat, cu o ușoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc bălțiri în partea de sud.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podisul Dobrogei Centrale (Podisul 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.

Reteaua 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 senalul Canalului Poarta Albă- Midia

La est de senalul 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 pajistea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu destelinarea 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 caldă, prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 m³.



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

distributie 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 - Constanta.

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 Dorobantu-Capul Midia.

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe. Pe raza comunei își desfășoară de asemenea activitatea și un liceu privat.

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

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

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

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea UAT LUMINA, conform Extrasului de Carte Funciara și a Planului de amplasament cadastral poz.110086 din ANEXA A.

Descrierea terenului

Terenul de 69 x 110m are o suprafață de 7500 mp și are o deschidere la Sos.Tulcei de 69 mp și este racordat la rețelele publice de apă și curent electric.

Descrierea construcțiilor

Platforma betonată de 6726 mp de 15cm pe balast de 10cm

Cabina portar de 53 mp cu spațiu de birou, spațiu de așteptare și hol, precum și 2 grupuri sanitare și două WC-uri. Este o construcție autoportantă din bca, acoperis terasa izolată,, tamplarie PVC cu geam termopam, finisaje medii, pardoseli acoperite cu gresie, instalații interioare electrice și sanitare.

4. Analiza pieței

Analiza cererii, a ofertei și a echilibrului pieței

Cererea de terenuri pentru construcții nerezidențiale în această zonă de dezvoltare a municipiului este relativ mare. Cererea vine din partea unor Persoane fizice sau juridice din Lumina, jud.Constanta, dar există și cereri din partea unor persoane din alte localități.

Oferta din partea Proprietarilor pentru astfel de terenuri sunt în scădere.

Echilibrul între cerere și oferta este deplasată spre cerere, oferta fiind tot mai redusă odată cu dezvoltarea comunei.

Date și informații statistice semnificative privind tarifele de parcare și prețul terenurilor din Lumina de pe piața imobiliară sunt redată și prin AI (Inteligența artificială0/ChatGPT din ANEXA 3.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2025 SEV1402 par.A90 astfel:



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

6. Evaluarea proprietatii

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, resp. **SEV 105 Modele de evaluare, par.10, și SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.110**, Evaluatorul a selectat acele Modele de evaluare care au fost cele mai adecvate pentru implementarea cantitativa, în întregime sau parțial a unei Metode de evaluare, adică a unei tehnici specific utilizate pentru estimarea unei valori

Abordarea evaluării terenului prin piața

Pe parcursul acestei abordări, s-a ținut seama de principiile și conceptele de bază ale evaluării prin piața:

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Condițiile externe

În evidențele Primăriei Lumina există numeroase documente care confirmă tranzacții de astfel de terenuri concesionate în zonă în ultimii 4-5 ani, dar au existat un număr suficient de oferte, care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel în apropierea datelor din tranzacții. Ofertele selectate în final drept Comparabile sunt redactate sub formă de tabel rezumat în **ANEXA E**.

În prezentul Raport s-a utilizat **Metoda Comparatiei Directe**, resp. **Tehnica combinată (cantitativă plus calitativă)** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor. Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020). Din Grila de comparație din **ANEXA 1**, în care sunt redactate și principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparație, rezultă:

VALOAREA JUSTA A TERENULUI	726.565 RON
---------------------------------------	--------------------

Abordarea evaluării construcțiilor prin Cost

În Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR (2025), resp în GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile” la capitolele 71-75 se menționează:

71. **Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.
72. Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:
 - construcții noi sau construcții relativ nou construite;
 - **construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;**
 - construcții aflate în faza de proiect;
 - construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.
73. Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire și costul de reconstrui* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

74. Se recomandă aplicarea **costului de înlocuire**, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.
75. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt:
- metoda comparațiilor unitare,
 - metoda costurilor segregate și
 - metoda devizelor.

În cazul de față se utilizează Catalogul MATRIX ROM Reevaluarea clădirilor administrative (pentru Cabina portar) , resp.Evaluarea rapidă a construcțiilor/ Construcții special pentru depozitare (pentru Platforma betonată).S-au aplicat Indicii de actualizarea preturilor publicați în Buletinul de Expertiza Tehnică nr.173/2025 și în final corecția la cursul zilei

Rezultă în prima fază Costul de Înlocuire Brut“Costul de nou” fără TVA), V_{CIB}

În continuare se aplică deprecierea adecvată construcțiilor

Standardele de evaluare ANEVAR 2025 definesc **Deprecierea**, drept diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data evaluării și valoarea de contribuție a construcției la valoarea întregii proprietăți la aceeași dată.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună;

1. **Deprecierea fizică (Uzura fizică)** - uzura generată de folosirea regulată, normală, a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia;(Normative P-135)
2. **Deprecierea funcțională (Neadecvare funcțională)** - o deficiență a construcției (supradimensionare, deficiențe ale traseelor circulației interioare), materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea, confortul și valoarea construcției;nu a fost cazul
3. **Deprecierea externă (economică)** - afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății, cum ar fi vecinătățile sau condițiile de piață nefavorabile.(nu a fost cazul)

Catavoagele și tabelele de deprecieri sunt indicate pe fiecare Fișă de calcul din ANEXELE 2 și 3.

Costul de Înlocuire Net, preluat drept Valoare de piață rezultă din diferența:

$$V_{CIN} = V_{CIB} - D_{fizica}$$

A rezultat Valoarea justă a fiecărei construcții;

$V_{cabină\ portar} = 119.413\text{ RON}$

$V_{platf.beton.} = 1.328.254\text{ RON}$

Valoarea de piață a celor trei active fixe corporale imobiliare evaluate este:

**VALOAREA DE PIATA
A IMOBILULUI**

2.106.108 RON

Din care:

Componenta	S [mp]	Valoare justă [RON]
Teren	7500	726,565
Construcții, din care:		1,379,543
cabina portar	53	119,413
platforma betonată	6726	1,260,130
TOTAL IMOBIL:		2,106,108

Valoarea justă nu este afectată de TVA.

7.Abordarea evaluării chiriei



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 **Multiplator 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.

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

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

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

Pentru a fi si mai aproape de realitatea pietei, s-a observat intr-un numar mare de contracte de concesiune recente redevente de 100- 200 RON/luna pentru terenuri in medie de 300-500 mp

. Si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 25-30 EUR/mp.

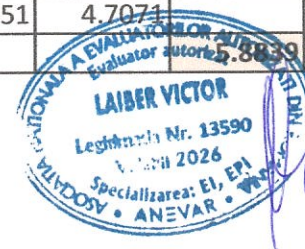
Din tabelul de mai jos rezulta o Rata de capitalizare, dedusa din piata de rotund 6 %

Estimarea Ratei de capitalizare din piata imobiliara

Data 4.2026

Curs: 5.0987

S [mp]	Element de calcul	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie [RON/luna]	min	100			
300		max	150			
300	Superficie [RON/mpxluna]	min	0.3333			
300		max	0.5000			
300	Superficie [EUR/mpxluna]	min	0.0654			
300		max	0.0981			
300	Pret vanzare {EUR/mp}	min	15	7.8451	3.1381	
		max	25	7.8451	4.7071	



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

Avand in vedere faptul ca in deducerea de mai sus era vorba doar de terenuri neconstruite, Evaluatorul considera adecvat si necesar sa analizeze si datele statistice din literatura de specialitate, referitoare la Ratele de capitalizare in spatii comerciale si industriale, acolo unde obiectul inchirierii sunt de fapt constructiile respective. Din datele publicate de trei mari firme imobiliare care actioneaza in Romania - CBRE, Colliers International si Darian DRS - redate in ANEXA 4 se observa ca :

- **In zona constructiilor industriale, Ratele de capitalizare variaza intre 8,10% si 11% in orasele secundare, fata de 7,65% - 10,5 % in orasele primare, ceea ce duce la concluzia logica ca in zone industriale rurale, Rata de capitalizare va fi si mai mica**
- Fata de rata de capitalizare a terenurilor intravilane rezidentiale rurale, dedusa mai sus de 6%, pentru terenuri cu constructii industriale (platforma betonata, cabina portar) o Rata de capitalizare estimata de 6% pare mai adecvata.

Valoarea de piata a proprietatii a fost estimata in capitolul anterior la **2.106.108 RON** corespunzand pentru imobilul de **7500 mp** cu o Valoare de piata unitara de **281 RON/mp**, sau **55 EUR/mp**. Tinand seama de aceasta Valoarea de piata unitara a imobilului, de Rata de capitalizare amintita mai sus, de gradul de ocupare (100% in acest caz, termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului (egale cu zero in acest caz), pentru chiria pentru imobilul evaluat s-a ajuns la : (ANEXA 4)

Redeventa lunara medie ; 1959 EUR/luna echiv. 9.990 RON/luna (echiv. 1,332 RON/lunaxmp)

8. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Valoarea de piata a veniturilor nete din inchirierea imobilului evaluat este;

V_{chirie} = 1.959 EUR/luna/ 9.990 RON/luna
(echiv. 1,3320 RON/lunaxmp)

Valoarea de piata nu este afectata de TVA

9. 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 Agreeare din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost agreeat 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 tehnologic 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 BNC-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



Raport de Evaluare inchiriere parcare FNC Sos.Tulcei 122A (R 4361)

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, Dorna, Modern din Mamaia, Soletta si Ferdinand din Constanta, Excelsior, Dumbrava, Viforul, Margaritar din Eforie Sud, Irina, Gambinus 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 (SimpTrans) din agricultura si zootehnie (Avicola Lumina, Limco 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 prevazute de actul normativ mai sus mentionat.

Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania are drept scop organizarea, coordonarea si autorizarea exercitarii profesiei de evaluator autorizat in Romania, reprezentarea si protejarea intereselor profesionale ale membrilor sai, asigurarea exercitarii independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale si a unui inalt nivel de calificare profesionala, precum si promovarea standardelor, metodelor si tehnicilor de evaluare in activitatea evaluatorilor autorizati.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 20.04.2026

Curs:

5.0987 RON/EUR

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		J	K	F
Preț de oferta (EUR/mp)	?	40.00	95.00	60.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-8.00	-19.00	-12.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%];		0%	0%	0%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Condiții de piață		trim.I/2026	trim.I/2026	trim.I/2026
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piață [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	48.00
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.00	-19.00	-12.00
Pret ajustat (EUR/mp)		24.00	57.00	36.00
Localizare	Sos.Tulcei/ FNC	Sos.Tulcei/sens girator	Sos.Tulcei/ Cambela	zona DJ226 Navodari
Ajustare (%)		-16%	0%	-42%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-5.00	0.00	-20.00
Pret ajustat (EUR/mp)		19.00	57.00	16.00
Forma/ Deschidere (m)	68	14	15	>50
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru forma/ deschidere [EUR/mp]		0.00	0.00	0.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		19.00	57.00	16.00
		J	K	F
Suprafata teren [mp]	7,500.00	500.00	500	2,000
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Functionalitate ptr.constructii/ Vandabilitate	DA	DA	DA	DA
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Acces	asfalt	alee pietruita din asfalt	asfalt	asfalt
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Utilitati	toate	toate	toate	toate in zona
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Comparabilitate totala		similara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
F	16.00	inferioara
Subiect	19.00	
J	19.00	similara
K	57.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
7,500	142,500	726,565



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
Toate Comparabilele sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri industriale asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 20%; toate se ajusteaza			-20%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
Drepturi integrale			0%
Ajustare pentru conditii financiare			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de vanzare			
Se presupune o vanzare independenta cu plata cash. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru cheltuieli imediate dupa cumparare			
Nu sunt necesare cheltuieli imediate dupa vanzare. Nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru conditii de piata			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
Subiectul este teren ocupat cu constructii (platforma betonata si casa poarta), toate Comparabilele sunt terenuri			-25%
Ajustare pentru localizare			
K este amplsat similar cu Subiectul; nu se ajusteaza			
J este aproape de sensul girator unde preturile sunt cu cca. 5 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-5 EUR/mp
F este pe DJ226 de Navodari, unde preturile sunt cu 20 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-20 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului			
A este mult mai mare, parcelabila; este <i>superioara</i>			
B este mult mai mica; este <i>inferioara</i>			
Ajustare pentru acces			
Doar J se acceseaza de pe o alee pietruita; este inferioara			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Toate sunt intre 15-65m nu se ajusteaza			
Ajustare pentru utilitati			
Doar F nu are utilitatile la gard, doar in zona; este inferioara			
U			



ANEXA 15

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2026

Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evalua tor	Obs.	Acces	Utilitati	Supra fata	d(m)	[EUR/ mp]
A	centrala	publi24.ro	central	10		asfalt	toate	1232	20	77
B	Liliacului/Narciselor/Pelican	publi24.ro	central	10		pietruit	toate	300	12	55
C	Morii/Iasomieii/Brotacei	publi24.ro	median	7		pietruit	toate	523	22	100
D	Mare/Morii	publi24.ro	median	7		pietruit	gaze in zona	1000	12	65
E	la canal	publi24.ro	periferic	16	ci PE P+1	pietruit	in zona	708	20	47
F	DJ226 Navodari	publi24.ro	industrial	17		asfalt	in zona	2000		60
G	Iulia Hasdeu	publi24.ro	median	11		asfalt	toate	500	24	200
H	Lumina/ Ovidiu	publi24.ro	industrial	11		alee acces	toate	5392		64
I	Iuliu Maniu	publi24.ro	nerezidential	15		pietruit	apa, curent	1429	30	70
J	Sos.Tulcei/ sens girator	allimobiliare.ro	comercial	13		pietruit	toate	500	14	40
K	Sos.Tulcei/ dreapta	allimobiliare.ro	comercial	9	Cambela	asfalt	toate	500	15	95
L	Narciselor/ Mare	storia.ro	median	10	cu	asfalt	toate	456	27	81
M	Mare nr.1/ Moara	storia.ro	periferic	11	cu Aur.	asfalt	toate	456	27	79
N	fosta U.M.	imobiliare.ro	median	7		asfalt	gara gaze	1000	19	125
O	Primarie/ vis-à-vis	imobiliare.ro	central	10		asfalt	toate	350	13	90
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	2356	60	60
P	Prel.Berzelor/ derea/Rogozului	olx.ro	derea	12		neamenajat	in zona	500	15	70
Q	Iuliu maniu	olx.ro	nerezidential	14		pietruit	apa, curent	312	19	80
R	Lebedelor	publi24.ro	median	2		asfalt	toate	374	12	100
S	Islazului	publi24.ro	median	3		asfalt	toate	1000	23	85
T	Stefan cel Mare	olx.ro	median	5		asfalt	toate	1000	>9	87
U	Morii/ Navodari	romimo.ro	central	6		asfalt	toate	748	0.9	60



Data: 20.04.2026 Curs: 5.0987 Lei/EUR

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

1. DATE DE IDENTIFICARE					
Denumire	Cabina portar				
Amplasament	Ilumina, Sos.Tulcei 122A				
Data PIF	2011				
2. CARACTERISTICI TEHNICE					
Tipul constructiei	Structura zidarie bca acoperis terasa				
Regim de inaltime	P				
Aria desfasurata (Ad) mp	53.00				
Aria construita (Ac) mp	53.00				
Inaltime medie (m)	3				
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT					
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor administrative				
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124 Fisa 11, var. I			Val. de inlocuire	547 lei/mp Ad
	Constructii + instalatii		lei/mp Ad	535	100%
Estimarea costului					0%
unitar la nivel 01.01.1965					0%
	Total		lei/mp Ad	535	
	Corectii				
	- corectie acoperis terasa		lei/mp Ad	12	
	- alte corectii		lei/mp Ad	0	
	- alte corectii		lei/mp Ad	0	
	- alte corectii		lei/mp Ad	0	
	- alte corectii		lei/mp Ad	0	
	Pret barem (Pb)		lei/mp Ad	547	
	K h (corectie inaltime)			1	
Determinarea costului de	CIB = (Pb x Ad)*Kh x K1 x K2/1.19/10000				
inlocuire brut	K1-cf Buletin Expertiza tehnica nr.173/2025			58028.034 curs ref.	5.0704 Lei/EUR
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro			1.005581414	
Costul de Inlocuire Brut	CIB (lei)		142,158	CIB/mp(lei)	2,682
("Valoarea de nou")	CIB (euro)		27,881	CIB/mp(euro)	526
Calculul depreciarii fizice	Vechimea	ani	15		
GEV 500 tabel 19	Starea		B		
Subgrupa 1.6.4.1.	D1	%	11		
	D2	%	16		
	V1	ani	10		
	V2	ani	15		
	Dfn	%	16.00		
Deprecierea fizica normala	Dfn	RON	22,745		
Costul de Inlocuire Net	CIN	RON	119,413		



Data: 20.04.2026 Curs: 5.0987 Lei/EUR

FISA DE CALCUL

Platforme betonate

1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire	Platforma betonata								
Amplasament	Lumina, Sos.Tulcei nr.122A								
Data PIF	2011								
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul constructiei	Constructie speciala industriala care serveste la depozitarea, conservarea si manipularea (....) produselor finite, la nivelul terenului, descoperit, cu instalatie de iluminat, fara dotari speciale, din beton armat de 15cm grosime pe un strat de balast de 10 -20 cm grosime								
Regim de inaltime	P								
Aria constr. Desf.(A cd) mp	6726.00								
Aria construita (Ac) mp	6726.00								
Inaltime medie (m)	N/A								
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda comparatiilor unitare	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom, col."Evaluarea rapida a constructiilor"vol. "Cladiri si constructii speciale pentru depozitare", Fisa 42 (catalog 109/ Fisa 55)								
						Val. de inlocuire		67 lei/mp Ad	
	Constructii				lei/mp Ad		60	90%	
Estimarea costului	Electrice				lei/mp Ad		7	10%	
unitar la nivel 01.01.1965									
	Total				lei/mp Ad		67		
	Corectii								
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	corectie				lei/mp Ad		0		
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		67		
	- corectie speciala						0		
Determinarea costului de	CIB = Pb/10000 x Ad x K1 x K2/1.19								
inlocuire brut (CIB)	K1-cf Buletin de Expertiza Tehnica nr.173/ 2025					39868.988	curs ref.	5.0704	Lei/EUR
	K2-cf evol curs leu/euro					1.00558			
	CIB (RON)				1,518,229	CIB/mp(lei)			
	CIB (EUR)				297,768	CIB/mp(euro)			44
Calculul depreciarii fizice	Vechimea	ani	15						
GEV 500 Tabel 13	Starea		S						
cat.1.5.3.8.	D1	%	11						
	D2	%	17						
	V1	ani	10						
	V2	ani	15						
Deprecierea fizica normala	Dfn	%	17						
	Dfn	RON	258,099						
Costul de Inlocuire Net (C.I.N.)	CIN	RON	1,260,130						
		EUR	247,147						
CIN unitar		EUR/mp	36.75						



TABELUL NR. 13

Vechime (ani)	Depozite subterane						Lağare pentru depozitarea materialului lemnos						Depozite exterioare		
	Structura														
	Lemn (1.5.3.4)			Zidărie, beton, beton armat (1.5.3.5)			Lemn (1.5.3.6)			Zidărie, profile metalice (1.5.3.7)			Zidărie, beton, beton armat metal (1.5.3.8)		
	Starea tehnică														
	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
2	-	-	5	-	-	-	-	5	10	-	-	-	-	-	-
4	-	5	10	-	-	5	5	25	36	5	8	10	-	-	5
6	5	10	15	-	5	10	30	45	63	10	13	15	-	5	7
8	10	15	20	5	10	15	55	65	90	15	18	20	5	7	9
10	15	20	25	10	15	20	80	85	-	20	23	25	7	9	11
15	32	37	42	19	24	29	-	-	-	33	36	39	13	15	17
20	49	54	59	28	33	38	-	-	-	46	49	53	19	21	23
25	67	72	77	37	42	47	-	-	-	59	63	67	25	27	29
30	85	90	95	46	51	56	-	-	-	72	76	81	31	33	35
35	-	-	-	55	60	65	-	-	-	85	90	95	37	39	41
40	-	-	-	65	70	75	-	-	-	-	-	-	43	45	48
45	-	-	-	75	80	85	-	-	-	-	-	-	49	51	55
50	-	-	-	85	90	95	-	-	-	-	-	-	55	57	62
55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61	64	69
60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	71	76
65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	78	83
70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80	85	90



Calculul redeventei din valoarea de randament a terenului inchiriat

Elemente de calcul	U.M.	Valoare
Pret de piata	EUR/mp	55
Rata de capitalizare	%	6
Venit din inchiriere	EUR/mp*an	3.3000
Costuri fixe ale proprietarului (5%)	EUR/mp*an	0.1650
Pretul inchirierii	EUR/mp*luna	0.2613
Suprafata	mp	7500
Redeventa lunara medie	EUR/luna	1959
	RON/luna	9990
	RON/luna/mp	1.3320
Data	20.04.2026	
Cursul:	5.0987	



› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iasi: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brașov: 9.3% Timișoara: 14.9%	10%-15%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			



› Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)		Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Targu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparența redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00-9.50%				
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țara	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țara	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Targu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Targu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Targu Mureș	8.25 - 9.00 %

» Darian DRS			
Segment de piață	București	Orăse primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orăse secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timișoara: 13,5 - 18 Constanța: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 7.0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brașov: 3,5 - 7,5 Timișoara: 3,5 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8.5% - 10,5%	9% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Elective			





100190318741

Incheiere Nr. 139446 / 11-06-2025



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

ANEXA A

Dosarul nr. 139446 / 11-06-2025

INCHEIERE Nr. 139446

Registrator: VIOREL OLTEANU

Asistent: IULIANA PUSCASU

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.12499/27-05-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.12970 - ADEVERINTA NOMENCLATOR/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Act Administrativ nr.34000/13-02-2025 emis de OCPI CONSTANTA;
- Act Administrativ nr.12970 - ACORD INTABULARE/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.318 - EXPERTIZA TEHNICA/26-05-2025 emis de ING. BARBU EUGEN;
- Act Administrativ nr.3013/02-06-2025 emis de PRIMARIA LUMINA;

tariful achitat in suma de 499 lei, cu documentul de plata:

- Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 in suma de 499 pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 110086, inscris in cartea funciara 110086 UAT Lumina avand proprietarii: COMUNA LUMINA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.3 din cartea funciara 110086 UAT Lumina;
- Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale privind descrierea in partea A1.1, A1.2 a constructiilor: C1 - Cabina portar (53 mp), C2 - Platforma betonata (6.726 mp) si intabularea sub B.3 a dreptului de proprietate asupra acestora in favoarea COMUNA LUMINA asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 110086 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA

LUPASCU MARIAN

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

Data soluționării,

01-07-2025

Registrator,

VIOREL OLTEANU

Asistent Registrator,

IULIANA PUSCASU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.



**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 110086 Lumina

Nr. cerere	139446
Ziua	11
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190318741



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	110086	7.500	Teren imprejmuit; IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	110086-C1	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; CABINA PORTAR EDIFICATA IN ANUL 2011
A1.2	110086-C2	Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Sos tulcei, Nr. 122 A	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA IN ANUL 2011

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34000 / 13/02/2025		
Act Administrativ nr. 142, din 25/09/2019 emis de CL LUMINA; Act Administrativ nr. 168, din 03/02/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 2232, din 30/01/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 679, din 15/01/2025 emis de PRIMARIA LUMINA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (DOMENIU PUBLIC), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807	A1
139446 / 11/06/2025		
Act Administrativ nr. 12499, din 27/05/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 12970 - ACORD INTABULARE, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 318 - EXPERTIZA TEHNICA, din 26/05/2025 emis de ING. BARBU EUGEN; Act Administrativ nr. 3013, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 12970 - ADEVERINTA NOMENCLATOR, din 02/06/2025 emis de PRIMARIA LUMINA; Act Administrativ nr. 34000, din 13/02/2025 emis de OCPI CONSTANTA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

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

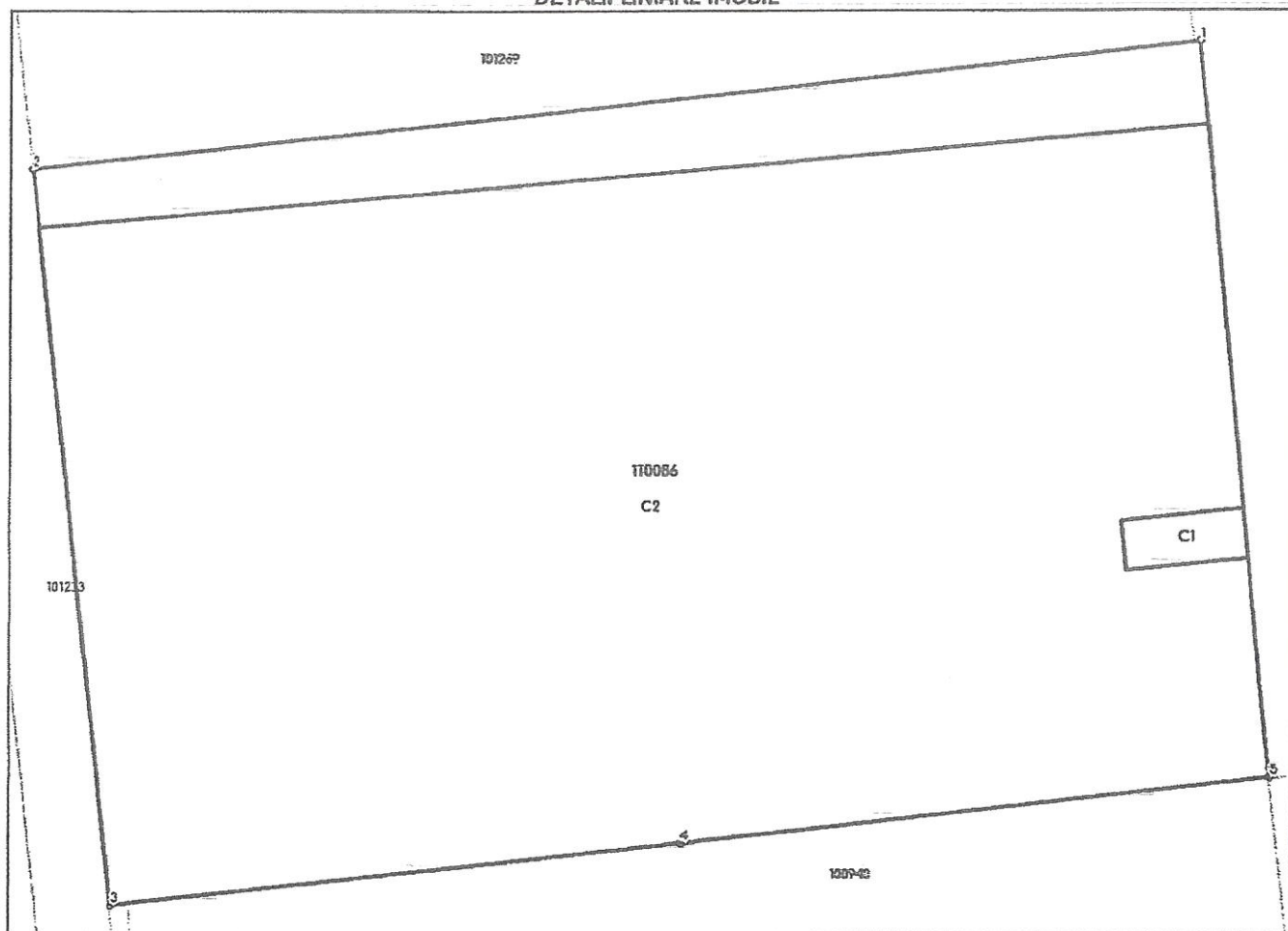
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
110086	7.500	IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	7.500	-	-	-	IMOBIL ESTE IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA INTRE PUNCTELE: 1-2-3-4; IMOBIL IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI PREFABRICATE INTRE PUNCTELE: 4-5; IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE PUNCTELE: 5-1.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	110086-C1	construcții anexa	53	Cu acte	S. construita la sol:53 mp; S. construita desfasurata:53 mp; CABINA PORTAR EDIFICATA IN ANUL 2011
A1.2	110086-C2	construcții industriale si edilitare	6.726	Cu acte	S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA IN ANUL 2011



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	109.247
2	3	68.917
3	4	53.229
4	5	55.28
5	1	68.839

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 499 RON, -Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 în suma de 499, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
16-06-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

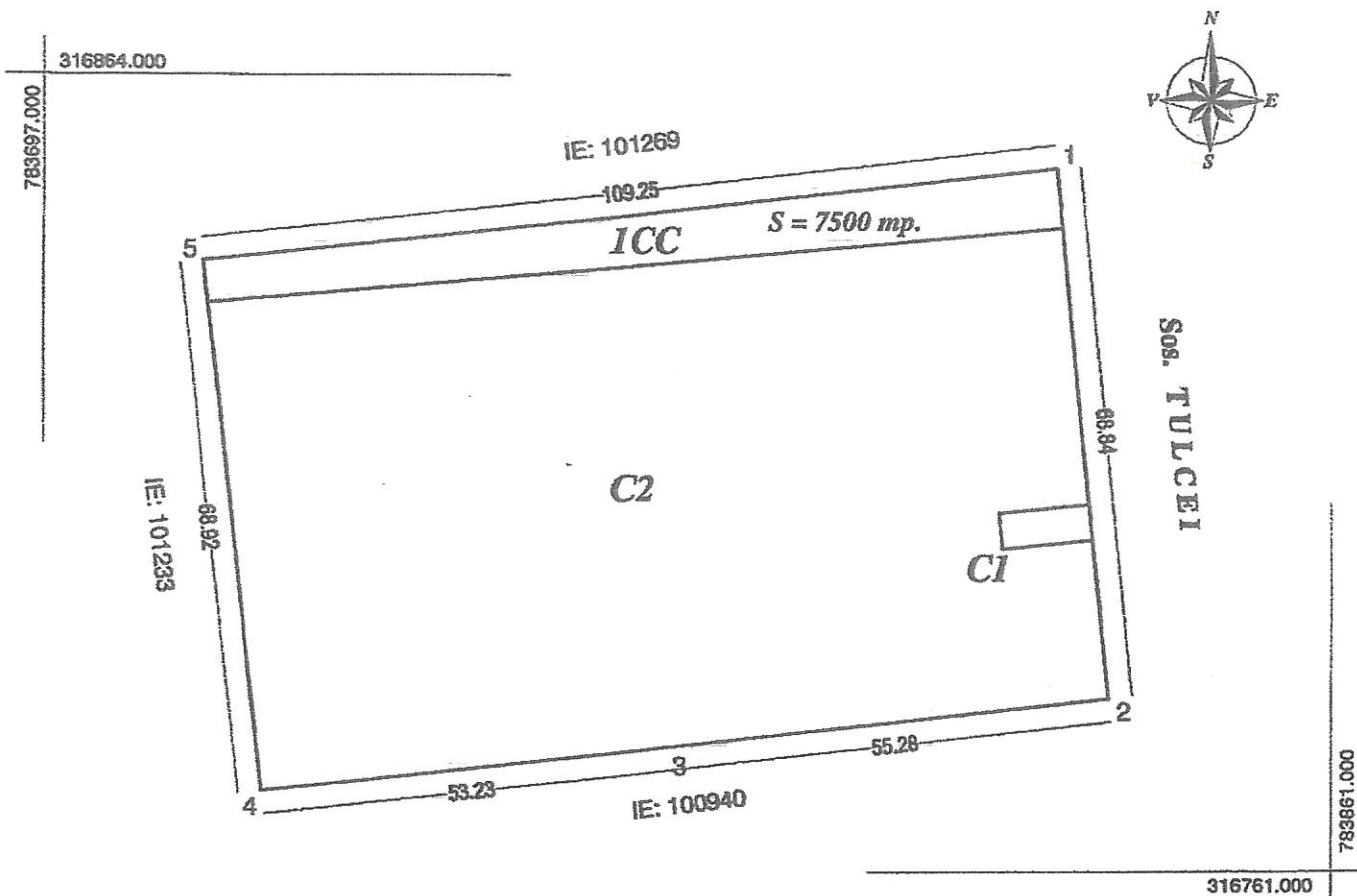


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
110086	7500	Sos. Tulcei nr. 122A, loc. Lumina
Carte Funciara nr. : 110086		UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA (UAT)
		LUMINA

Actualizare



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	7500	- imobil imprejmuit cu gard din plasa :1-2-3-4; - imobil imprejmuit cu gard din placi prefabricate : 4-5; - imobil neimprejmuit: 5-1.
Total		7500	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	53	- Anexa - Cabina portar, edificata in anul 2011; - Suprafata construita desfasurata = 53 mp.
C2	CIE	6726	- Platforma betonata, edificata in anul 2011 ; - Suprafata construita desfasurata = 6726 mp.
Total		6779	
Suprafata totala masurata a imobilului = 7500 mp			
Suprafata din act = 7500 mp			

MARIAN LUPASCU

Scanned digital by: MARIAN LUPASCU
Clic: MARIAN LUPASCU, nr=1004502
globeName=MARIAN
serialNumber=20110422MULEA
emailAddress=marian.lupascu@lupascu.ro, cu=LUICP
A, L, 0524, Ia Lumina, str=Constanta, c=IE
Data: 2025.05.11 10:58:01 +0100

Executant: FFA LUPASCU MARIAN

Seria RO-E-F Nr. 0874, Categoria A

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realizarea din teren

Evren Omer

INSPECTOR

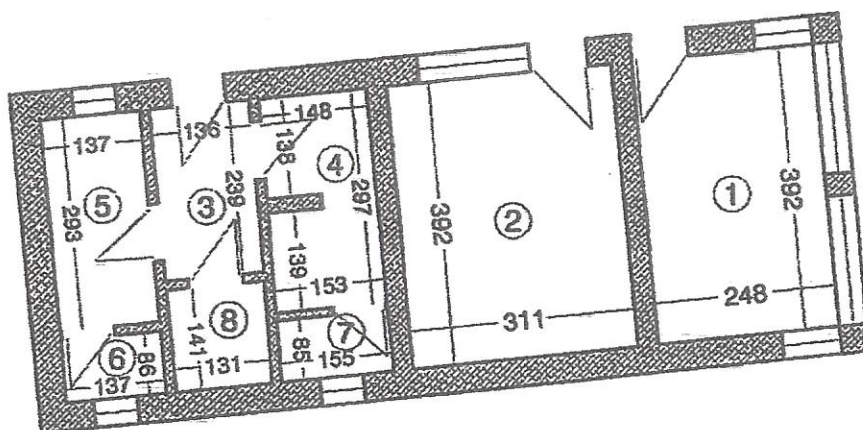
Confirm introducerea imobilului
in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral



RELEVU CABINA PORTAR - C1 - Plan Parter

Scara 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Adresa imobilului	
110086	Sos. Tulcei nr. 122A, loc. Lumina	
Cartea Funciara colectiva nr.	UAT	LUMINA
Cod unitate individuala (UI)	CF individuala	



**MARIAN
LUPASCU**

Serviciu digital de MARIAN
LUPASCU
DNI: cn=MARIAN LUPASCU,
sn=LUPASCU,
givenName=MARIAN,
serialNumber=2011042090863,
email=lupascumarian33@yahoo.c
om, ou=NNCP: A, B, 0874,
f=Lumina, st=Constanta, c=RO
Data: 2025.06.11 10:58:12 +03'00'

Evren Omer

Digitally signed by
Evren Omer
Date: 2025.06.16
13:55:51 +03'00'

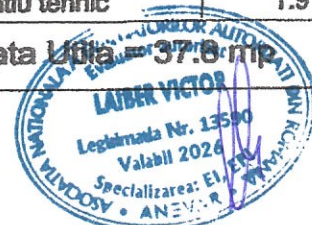
D. 139446 / 2025

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Aut: Seria RO-B-F Nr. 0874, Categoria A
Data: 04.06.2025

RECEPTIONAT:

Data:

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabina portar	9.7
2	Sala asteptare	12.2
3	Hol	3.2
4	Grup sanitar cu baie	4.3
5	Grup sanitar	4.0
6	Wc	1.2
7	Wc	1.3
8	Spatiu tehnic	1.9
Suprafata Utila =		37.8 mp



REZUMAT TARIFE DE PARCARE TIR

Nr.crt	Zona	lei/ora	lei/zi	lei/noapte lei/luna	Alte servicii
1	Timis			200	
2	Timis			20	paza, video
3	Bucuresti			15	150 paza, video, dusuri, cafea
4	Buzau			10	paza, video
5	Bucuresti	2.5		25	
6	Lugoj	4		30	
7	DN13			15	paza, video, dusuri
8	Tulcea			15	paza
9	A1	3.5		63	minim 6 ore, abonament cf.negocierii
10	Romania			10	238 cu acces grup sanitar



REZUMAT TARIFE DE PARCARE TIR

Nr.crt	Zona	lei/ora	lei/zi	lei/noapte
1	Timis			
2	Timis		20	
3	Bucuresti		15	
4	Buzau		10	
5	Bucuresti	2.5		25
6	Lugoj	4	30	
7	DN13		15	
8	Tulcea		15	
9	A1	3.5	63	
10	Romania		10	

ANALIZA CLASAMENTULUI

Nr.ref	Ref	zona	Pret afisat [RON/zi]
4	transbusbuzau.ro	Buzau	10
10	spielmancomplex.ro		10
3	cetvestparking	Bucuresti	15
7	restaurantpensiuneionut.ro	DN13	15
	zona DN22/ IFN		14
8	stp-tulcea.ro	Tulcea	15
2	bestpark.ro	Timis	20
6	AOnoutatiparcaritirurilugoj.ro	Lugoj	30
9	cosarul-rosu.ro	A1	63



AI

Aveti nevoie de ajutor? In
 Sunati +40 748 887 214

Pret Parcare Tiruri

Servicii pe baza de contract
 dar si pentru persoanele aflate in
 tranzit.

Aveti nevoie de ajutor?
 Sunati
 +40 748 887 214

15
 Iun., 2020
 1

de parcare aeroport pret parcare camioane, pret parcare tiruri

Pret Parcare Tiruri

Pret Parcare TIRURI Timisoara

Pret Parcare Tiruri - 20 lei/Zi

De ce se alegeți parcare pentru Tiruri BestPark?

- Pacarea este pazita Non Stop;
- Locatie excelenta langa centura Timisoarei;
- Supraveghere video Non Stop;
- Management Intrari si Iesiri;
- Se ofera factura al bon fiscal;
- Capacitate 50 de tiruri.



Pentru contracte, pretul este de 200lei/luna / FARA TVA

Contact

setvestparking/?locale=ro_RO



Parking Tir - CET Vest Bd. Timisoara, Bucuresti

parcare pentru TIRURI, 24h/24 lei
 supraveghere video,

Acces GRATUIT la:
 internet wi-fi; Dusuri; scanare documente; cafea; terne
 fotbal/tenis

Pagină - Afacere locală

0730 286 818

Interval de prețuri - \$\$



Parking Tir - CET Vest Bd. Timisoara, Bucuresti

West Parking, pozitionat langa biroul
 Valmal de pe Bd Timisoara, Bucuresti, va
 ofera urmatoarele gratuitati:

- Dusuri/toaleta pentru soferii de tir
- cafea, ceai
- internet wi-fi
- sala de asteptare/vizionare TV
- servicii de scanare documente si copiere
- supraveghere video a parcarii, paza
 permanenta

Pretul este de 15 lei / zi sau 150 lei / luna
 pentru fiecare tir parcat.



Transbusbuzau

www.transbusbuzau.ro/parcare-tir/

Parcare TIR - Trans Bus Buzau

Jan 26, 2017 ... Trans Bus Buzau ofera spatii de parcare pentru TIR(cap tractor + remorca). Tarif

10lei(tva inclus)/zi. Parcare este asigurata cu paza si ...

Fotografii:

New Tab

Vasii taste fotografii

tarite parcare TIR, int.search.myway.cc x [redacted] +

Not secure | restaurantpensiuneionut.ro/parcare-camion.html

RESTAURANT PENSIE IONUT

Home

Restaurant

Cazare

Parcare TIR - Camioane

Contact



Parcare păzită

Parcare cu o capacitate de
 50 camioane, pazita, la un
 cost de 15 RON/24 ore
 pentru cei aflati in tranzit.



Supraveghere video

Pentru siguranta sferelor și
 a bunurilor aflate in
 camioane parcare este
 supravegheată video



Posibilitate dușuri

Șoferii care achiziționează
 servicii de parcare sau
 restaurant au acces la
 dușuri.



Bon parcare

Eliberăm bon fiscal cu
 specificație de parcare ce
 poate fi decontat



Automat Rovigneta

In cadrul restaurantului
 exista un Aparat Automat de
 la care se poate achita
 Rovigneta



Încărcare credit telefon

De asemenea, automatul
 permite plata diferitelor
 servicii precum reincarcare
 cartele de telefon,

Date Contact

Irmăriti.ro

Restaurant Pensiune Ionut



.ro/pret/spatiu-parcare-tir-uri/

5

Descriere

Cere Oferta

„Inchiriem spatii pentru parcare auto, tiruri si transportatoare agabaritice.

B-dul Timisoara nr 50, sector 6, Bucuresti, in apropiere de punctul vamal Targuri si Expozitii.

Tarifele variaza in functie vehicol si de timpul de stationare: 2,5 Ron/ora/tiruri sau vehicule agabaritice sau 25 ron/noapte(20:00 - 08:00)

1 Ron /ora pentru autoturisme sau 17 Ron/noapte(20:00 - 08:00)

In cazul unui numar mai mare de vehicule se fac discounturi la incheierea de contracte.”

New Tab

tarife parcare TIR, int.search.my

Spatiu parcare TIR-uri - Pret | P

stp-tulcea.ro/parcare/



PARCARE AUTO

9

Home > Parcare auto

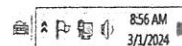
Parcare auto

Societatea noastra ofera servicii de parcare auto pentru toate categoriile de autovehicule, cu plata directa sau pe baza de contract, punand la dispozitie o parcare betonata si ingradita, dotata cu iluminat nocturn si bariera acces, pazita 24/24 h de către o firma de paza specializata.

Tarif liber

- TIR, Autocamioane, Autocare - 15 lei/zi

Parcare pe baza de contract





SECURITY LEVEL 4



SERVICE LEVEL 4



AO Truck Stop

PARCARE SECURIZATĂ

SECURE PARKING AREA



EUROPEAN SECURE
PARKING ORGANISATION

1

Perioada 1:

Primele 2 ore / 120 minute = **GRATIS**

A 3-a oră / (121 - 180 minute) = 2 lei / 0,5 Euro

A 4-a oră / (181 - 240 minute) = 4 lei / 1 Euro

Once you pay for more than 240 minutes, you will automatically be charged with this rate for Period 2

1st Period:

1st and 2nd Hour / 120 minutes = **FREE**

3rd Hour / (121 - 180 minutes) = 2 lei / 0,5 Euro

4th Hour / (181 - 240 minutes) = 4 lei / 1 Euro

If you pay for more than 240 minutes, you will automatically be charged with this rate for Period 2

3

Perioada 3:

24 ore / 1440 minute = 30 lei / 7,5 Euro

25 ore / 1500 minute = 32 lei / 8 Euro

26 ore / 1560 minute = 34 lei / 8,5 Euro

27 ore / 1620 minute = 36 lei / 9 Euro

Once station staff pay 1620 minutes or more, you will automatically be charged with the rate for Period 4

3rd Period:

24 Hours / 1440 minutes = 30 lei / 7,5 Euro

25 Hours / 1500 minutes = 32 lei / 8 Euro

26 Hours / 1560 minutes = 34 lei / 8,5 Euro

27 Hours / 1620 minutes = 36 lei / 9 Euro

If you pay for more than 1620 minutes, you will automatically be charged with the rate for Period 4

2

Perioada 2:

12 ore / 720 minute = 20 lei / 5 Euro

13 ore / 780 minute = 22 lei / 5,5 Euro

14 ore / 840 minute = 24 lei / 6 Euro

15 ore / 900 minute = 26 lei / 6,5 Euro

Once station staff pay 900 minutes or more, you will automatically be charged with the rate for Period 3

2nd Period:

12 Hours / 720 minutes = 20 lei / 5 Euro

13 Hours / 780 minutes = 22 lei / 5,5 Euro

14 Hours / 840 minutes = 24 lei / 6 Euro

15 Hours / 900 minutes = 26 lei / 6,5 Euro

If you pay for more than 900 minutes, you will automatically be charged with the rate for Period 3

4

Perioada 4:

48 ore / Preț = 40 lei / 10 Euro

După 48 ore,

taxa este 1 lei / oră / 0,25 Euro

4th Period:

48 Hours / Price = 40 lei / 10 Euro

After 48 hours,

the fee is 1 lei / hour / 0,25 Euro



cash in progress

Toate prețurile afișate includ TVA

All prices inclusive tax

mai soferi

Plătești la casă sau la automat înainte de a părăsi locul de parcare.

Dimă nești nu ai timp 15 minute să ieși din parcare

Dear driver,

Pay before you go to the truck for departure.

After you pay, you will have 15 minutes to get out of the parking



PARCARE CORSARU ROȘU TURISM

– LONG TERM –

9

Valabil de la 04.03.2022

Autocamioane	
1. Abonament	Conform negociere
2. Minimum 6h	21 lei / 4 eur
3. 12h	32 lei / 6 eur
4. 24h	63 lei / 12 eur
5. 48h	93 lei / 18 eur
6. 72h	147 lei / 29 eur

Autoturisme	
1. Abonament	Conform negociere
2. Minimum 6h	11 lei / 2 eur
3. 12h	22 lei / 4 eur
4. 24h	33 lei / 6 eur
5. 48h	44 lei / 9 eur
6. 72h	77 lei / 19 eur

*Nota:

Preturile includ TVA.

Accesul in parcare se face dupa ce plata este efectuata.

*Contact:

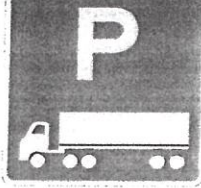
- Parcare: 0746188198
- Sediul: 0744319033



PC New Tab x tarife parcare TIR, intsearch.my x 5 Parcare - Spielmann Complex S.R.L. x +

← → C spielmanncomplex.ro/parcare/ [Icons]

[ACASA](#) [DESPRE NOI](#) [PROMOTII](#) [SERVICII](#) [CARIERE](#) [CONTACT](#)

(10)

Parcare 24h

Acces parcare 24h _____

Acces grup sanitar _____

10 LEI

Suna

Abonament lunar

Acces parcare pentru o luna de zile _____

Acces grup sanitar _____

238 LEI/LUNA

Suna

Dusuri

Acces dus _____

In incinta parcarii _____

10 LEI

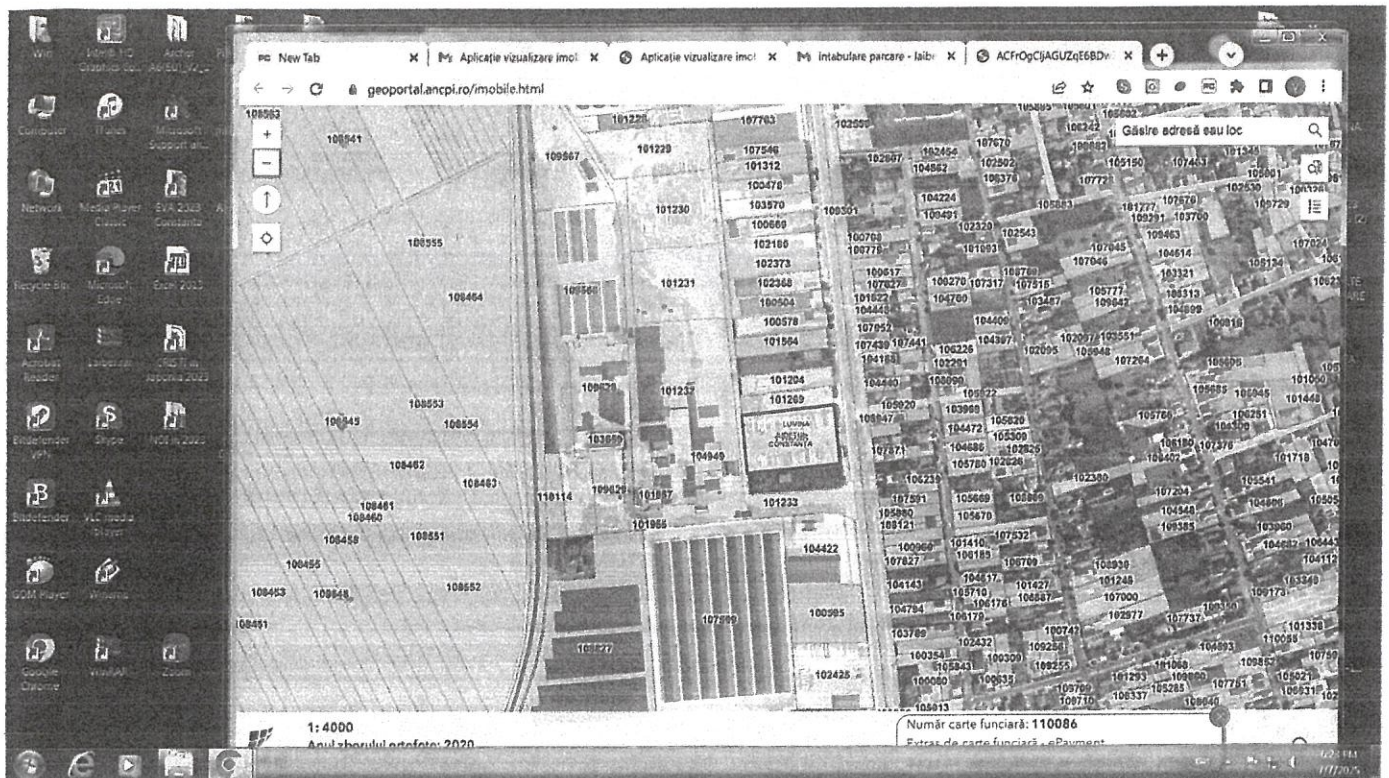
Suna

Acest site foloseste cookies. Navigand in continuare, iti exprimi acordul pentru folosirea acestora. Ok [Politica de confidentialitate](#)

[Icons] 4:39 PM 3/1/2024



ANEXAC



Aceasta este o copie a unei conversații între ChatGPT și un utilizator/o utilizatoare anonim(ă).
Raportează conversația

Care sunt tarifele de parcare pentru TIR-uri în Dobrogea?

Tarifele pentru parcare TIR-urilor în Dobrogea (în special zona Constanța / litoral) nu sunt standardizate la nivel regional — diferă mult în funcție de tipul parării (privată, portuară, logistică) și facilități. Totuși, din exemple reale din zonă, îți pot da câteva repere concrete:

Parcări private pentru TIR (ex: Constanța)

- O parcare dedicată camioanelor din Constanța are:

- ~10 lei/oră parcaremf.ro
- Abonamente:
 - ~20 € / 5 zile
 - ~40 € / 10 zile
 - ~50 € / lună parcaremf.ro

☞ Asta e cam nivelul "clasic" pentru parcări private securizate (cu pază, acces controlat etc.).

Parcări în zona Portului Constanța

- Există parcări dedicate TIR-urilor (inclusiv unele gratuite sau incluse în fluxul logistic), dar:
 - multe sunt **operaționale pentru fluidizare trafic**, nu neapărat cu tarif public standard Dobrogea Live
- Tarifele pot fi:
 - 0 lei (în unele situații operaționale / așteptare)
 - sau incluse în taxe portuare / contracte logistice

Parcări generale (nu dedicate TIR)

- În orașe sau stațiuni (Mangalia, Constanța):
 - autoturisme: 1–5 lei/oră Euronews +1
 - microbuze: ~5 lei/oră Dobrogea Live

☞ Pentru TIR-uri, de regulă NU se folosesc aceste parcări (restricții de gabarit).

Concluzie (realist pentru TIR în Dobrogea)

- **Parcare privată TIR:** ~10 lei/oră sau 40–50 €/lună
- **Parcare în port:** gratuită sau tarif inclus (depinde de operațiuni)



Cat costa terenurile intravilane în Lumina jud. Constanta pe
 Șoseaua Tulcei?

În zona Lumina (jud. Constanța) – inclusiv pe sau în apropiere de Șoseaua Tulcei / DJ 226 – prețurile la terenuri intravilane variază destul de mult în funcție de poziție, utilități și dimensiune. Din anunțuri actuale (2025–2026), îți pot da un reper realist:

💰 Prețuri orientative (€/mp)

- ≈ 30 – 40 €/mp
 → pentru terenuri mari sau poziții mai periferice (ex: ofertă mare pe DJ 226 la ~35 €/mp) Storia
- ≈ 50 – 90 €/mp
 → interval frecvent pentru loturi medii (400–800 mp) în zone rezidențiale din Lumina OLX
- ≈ 90 – 120 €/mp (mai rar)
 → dacă terenul este:
 - exact la șosea principală (ex: Șos. Tulcei)
 - are utilități (gaz, apă, canalizare)
 - sau deschidere bună pentru comercial

🔍 Concret pentru Șoseaua Tulcei

Există anunțuri chiar pe această arteră (ex: lot ~2500 mp), dar fără preț public clar Cari Case.
 Din corelarea cu restul pieței:

👉 estimare realistă pentru Șoseaua Tulcei:

- ~60 – 100 €/mp pentru terenuri bune de casă
- ~80 – 120 €/mp dacă e poziție foarte bună (colț, trafic, utilități complete)

⚠️ Ce influențează mult prețul:

- acces direct la asfalt (Șos. Tulcei > străzi secundare)
- utilități la poartă (diferență mare!)
- deschere (minim 15–20 m = mai valoros)
- apropierea de Năvodari / Constanța
- dacă e zonă deja construită vs. în dezvoltare



✓ **Concluzie:**

Pentru Lumina, pe Șoseaua Tulcei, în 2026 te poți aștepta în general la ~60–100 €/mp, cu extreme între 35 și 120 €/mp în funcție de situație.

Dacă vrei, spune-mi:

- suprafața terenului
- dacă are utilități
- poziția exactă

și îți fac o evaluare mult mai precisă (aproape ca un preț de piață real).

 Surse



