

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

Nr. 4287/14.04.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 953 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat In concesiune
Adresa proprietății	▪ Lumina, Str. Sirenei nr.41



VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	8.577 EUR/ 42.691 RON (echiv.9,00 EUR/mp)
---	---

Evaluator Autorizat
dr.ing.Victor Laiber



Prezenta lucrare este confidentiala si toate drepturile sunt rezervate. Reproducerea integrala sau partiala a acestui raport de evaluare, prin orice mijloc, ca si publicarea acestuia sau punerea sa la dispozitia unor terte parti, neimplicate in realizarea scopului lucrarii, fara acordul scris prealabil al Evaluatorului este interzisa

Data elaborarii: aprilie 2025
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre UAT LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 953 mp din comuna Lumina, Str.Sirenei nr.41, proprietatea UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9774 RON/EUR, valabil pentru ziua de 13.04.2025.

Scopul evaluarii este o tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul Raportului de evaluare este UAT Lumina.

Evaluarea s-a facut in conditiile respectarii urmatoarelor acte legislative si normative:

Ordonanta Guvernului nr.24/2011

Legea nr.99/2013

Legea nr. 149/2013

Legea nr. 221/2013

Legea 296/2020

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2022	SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 102 - Documentare si conformare SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri de valori SEV 105 - Abordari si metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

S-au respectat urmatoarele definitii de baza:

VALOREA DE PIATA

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

VALOREA ECHITABILA

Valoarea echitabilă reprezintă prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

S-au utilizat urmatoarele abordari:

- **Abordarea prin Piata**
Metoda comparatiei directe
- **Abordarea prin venit**
Capitalizarea veniturilor nete din inchiriere

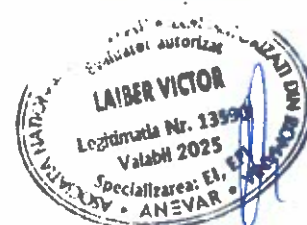
Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii prezentate la sfarsitul raportului, Evaluatorul opteaza in final pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, cu ajustarile necesare in acest caz specific, respectiv Valoarea echitabila

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA ECHITABILA A TERENULUI	8.577 EUR/ 42.691 RON (echiv.9,00 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

CUPRINS

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar	Primaria LUMINA
Scopul evaluarii	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 953 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, Str.Sirenei 41
Zona de amplasament	zona periferica Nord in zona derea, in fapt o alee de acces, pietruita, partial pavelata cu o constructie tip magazie, partial vegetatie
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie tip depozitare; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de cca.11 x 82 mp cu d=10,6 m la o alee pietruita neamenajata, cu toate utilitatile in zona
Proprietar	Primaria LUMINA, domeniul privat, in concesiunea CARNOB SRL
Acte de proprietate	Pozitie cad si CF: 109462 Contract de concesiune nr.1970/2001 cu Act aditional 1/2021 si 2/2024 HCL 138/2023 Plan de amplasament si delimitare a imobilului poz.109462
Data inspectiei	10.04.2025
Data de referinta a evaluarii	13.04.2025
Curs schimb [RON/EUR]	4.9774
Valoarea estimata a terenului	8.577 EUR/ 42.691 RON (echiv.9,00 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



Capitole	
1.Introducere	2
Rezumat executiv	2
Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor	3
Cuprins	4
Certificarea evaluatorului.	5
2. Termenii de referinta	6
3. Prezentarea datelor	9
4. Analiza pietei imobiliare	11
5. Cea Mai Buna Utilizare	11
6. Evaluarea proprietatii	11
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	13

ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa

ANEXA 2: Abordarea prin venit

ANEXA A: Calificarile Evaluatorului

ANEXA B: N/A

ANEXA C: Plan de amplasament cadastral

ANEXA D: Contract de concesiune cu acte aditionale

ANEXA E: Extrase din piata imobiliara

ANEXA F: Identificare electronica (www.ancpi.ro)

ANEXA G. 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 2022.
- 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.

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber



2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si prezent. Posed o experienta de 30 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutară.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati Clientul raportului	UAT Lumina UAT Lumina UAT Lumina
Utilizatorul raportului Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate Scopul evaluarii	vanzare Teren intravilan de 953 mp
Identificarea Obiectului evaluarii	Com.Lumina, Str.Sirenei nr.41
Adresa proprietatii	
Drepturi de proprietate evaluate	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.2022), resp. a Valorii echitabile . Valoarea de piata estimata in prezentul raport nu se refera la valoarea terenului in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare actuale. Valoarea de piata estimata in prezentul raport, utilizata in prezent drept suport pentru estimarea redeventei din concesiune, este recomandata drept valoare justa atat in cazul inregistrarii contabile, cat si drept Valoare echitabila in cazul unei tranzactii de vanzare cumparare dupa realizarea conditiilor de concesiune, resp. construirea unei locuinte pe teren. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care <i>nu trebuie</i> considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății. (Sev 104 art.50.1-50.3) <u>In SEV 104 art.50.4 chiar se da un exemplu: „determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, (...) pentru transferul permanent al activului închiriat” adica exact situatia din prezentul Raport de evaluare.</u>
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam: * Cadastru * Carte Funciara

Etapela parcurse pentru estimarea valorii au fost:



- Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- Inspectia proprietatii
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimata in raportul de fata
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama
- Analiza informatiilor culese si interpretarea rezultatelor
- Aplicarea metodei/ metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si
- fundamentarea opiniei evaluatorului asupra valorii

Natura si sursa informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 6000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 24 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.

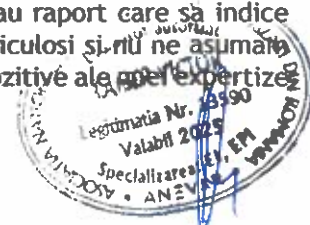
Alte surse de informare le-au constituit discutiile telefonice si chiar vizionari ale proprietatilor comparabile ale unor vanzatori directi.

Ipozeze 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 expertizei

3. Prezentarea datelor



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.
- ◆ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este construibil.

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 (2022) si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 102 Documentare si conformare, in functie de necesitatile procesului de evaluare si de complexitatea aceasta, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
- ✓ SEV 102 - Documentare si conformare
- ✓ SEV 103 - Raportare
- ✓ SEV 104 - Tipuri de valori
- ✓ SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare



Raport de Evaluare Str.Sirenei nr.41 (R 4287)

- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Pozitia ANEVAR cu privire la Activitatea de evaluare in contextul pandemiei cu COVID-19 din aprilie 2020

Riscul evaluarii	In conformitate cu prevederile SEV 310 <i>Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului</i> , suplimentar fata de cerintele SEV 103 - <i>Raportarea evaluarii</i> , rapoartele pentru garantarea imprumuturilor vor include si un comentariu asupra factorilor care sunt relevanti pentru estimarea, de catre creditor, a performantelor garantiei pe perioada creditului propus. Nefiind vorba de o garantie potentiala, nu s-au evaluat riscurile.
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat in 10.04.2025 de catre Evaluator
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 4.9774 RON/EUR, valabil pentru ziua de 13.04.2025.
Modalitati de plata	Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

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 (oala neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

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

Comuna Lumina este așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogeleiei 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 Cogeleiei (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 satul Căminuș, Poarta Albă- Midia



Raport de Evaluare Str.Sirenei nr.41 (R 4287)

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

După ce depășește linia ferată, în porțiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru stația de epurare a fabricii de conserve.

Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe limita estică, determinând o zonă cu exces de umiditate pe traseu. Satul Sibioara este traversat pe direcția vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tașaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale, ca de exemplu desțelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetația 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 carbonatat și cernoziomul levigat.

Infrastructura de utilități

Alimentarea cu apă a localității Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducțiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum și o rețea de distribuție 100mm-200mm. Acest sistem se întâlnește în zona de lotizări situate în partea de vest a localității și zona de est. Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb. racordată la aducțiunea 300 mm azb. Cota 20 Ovidiu.

Localitatea Sibioara nu are sistem centralizat de alimentare cu apă.

Comuna Lumina dispune de sistem centralizat de canalizare administrat de SC RAJA SA.

Îndepărtarea apelor meteorice din zona construcțiilor se face prin lucrări de sistematizare pe verticală, acestea fiind dirijate către rigolele străzilor, cu descărcare în Valea Neagră. Acest fir de vale, care are un curs permanent, deversează în balta Lumina și apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.

Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic național de la stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.

Construcții, terenuri

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

Infrastructura de transport

Localitatea Lumina este străbătută de drumul județean DJ 226 care face legătura cu orașul Năvodari. Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localității se ramifică în direcția Ovidiu - Constanța. În partea nordică, se află gara Gogialia-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 activitatea și un liceu privat.

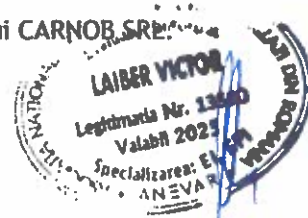
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina și 200 locuri căminul cultural Oituz.

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, domeniul privat, în concesiunea lui CARNOB SRL.
Dreptul de proprietate rezulta din ANEXELE B,C și D:



Raport de Evaluare Str.Sirenei nr.41 (R 4287)

Contract de concesiune nr.1970/2001 ci act additional 1/2001 si 2/2024
Pozitie cad si CF: 109462
HCL 138/31.07.2023
Plan de amplasamentsi delimitare a imobilului

Descrierea terenului

Teren de cca.11 x 82 mp cu d=10,62 m la alee pietruita neamenajata, partial in panta impadurita spre derea, cu toate utilitatile la gard

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

Cererea de terenuri pentru constructii rezidentiale in aceasta zona de dezvoltare a municipiului este relativ mare. Cererea vine din partea unor Persoane fizice sau juridice din Lumina , jud.Constanta, dar exista si cereri din partea unor persoane din alte localitati. Terenul evaluat este de fapt o alee de acces catre CARNOB SRL si atat ca forma cat si ca amplasament nu este utilizabil in scopuri rezidentiale.. Este de fapt o extensie a terenului pe care se afla CARNOB SRL si orice utilizare terta ar bloca accesul la intreprindere (abator)

Oferta din partea Proprietarilor pentru astfel de terenuri practic nu exista.

Echilibrul intre cerere si oferta de terenuri in general este deplasata spre cerere, oferta fiind tot mai redusa odata cu dezvoltarea comunei.

5. Cea Mai Buna Utilizare (CMBU)

Cea Mai Buna Utilizare este definite in Standardele de evaluare ANEVAR 2022(Glosar) astfel:

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

Standardele internationale de Evaluare au gandit CMBU in ideea utilizarii in evaluarea valorii de investitie pentru un Cumparator investitor sau dezvoltator, care doreste sa achizitioneze un teren liber sau o proprietate oarecare, motivat fiind de un profit net si/ sau cresterea valorii proprietatii in urma investitiei. In Manualul ANEVAR "Evaluarea proprietatilor imobiliare - modul 3", cap.10 (2016) se mentioneaza insa, ca daca Cumparatorul potential sau Proprietarul doreste sa achizitioneze, resp. sa utilizeze o proprietate imobiliara proprie, motivatia lor principala o reprezinta beneficiile reflectate prin obtinerea satisfactiilor dorite, a prestigiului si intimitatii.

In cazul de fata, obiectul analizei il constituie un teren, construit si utilizat pentru a fi folosit in interes propriu pentru un activ nerezidential atipic, astfel ca fezabilitatea financiara si profitabilitatea nu au obiect.

Conform planurilor urbanistice, zona este destinata unor constructii nerezidentiale astfel ca, existand si o Autorizatie de construire valida acestea fost fizic posibile si este permis legal.

In conditiile estimarii valorilor de piata pentru tranzactii certe, pentru garantarea imprumutului, pentru asigurare sau pentru impozitare, CMBU este nerelevanta si ca atare nu are obiect.

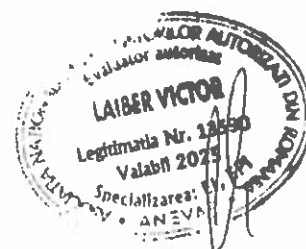
Avand in vedere ca se evalueaza un teren construit intr-o zona de dezvoltare mixta, in speta nerezidentiala si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea nerezidentiala este Cea Mai Buna Utilizare.

6. Evaluarea proprietatii

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

- Anticipare
- Schimbare
- Cere-oferta



Raport de Evaluare Str.Sirenei nr.41 (R 4287)

- Substitutia
- Echilibrul
- Condițiile externe

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 4-5 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redade sub forma de tabel rezumat in **ANEXA E**.

In prezentul Raport s-a utilizat **Metoda Comparatiei Directe**, resp. **Tehnica combinata (cantitativa plus calitativa)** (Seminar ANEVAR D 70 Evaluarea terenurilor.Metoda Comparatiei directe, autor TRAIAN CRISTIAN DEMETRESCU, 16.10.2020). Din Grila de comparatie din **ANEXA 1**, in care sunt redade si principalele caracteristici ale comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie Valoarea nu este afectata de TVA	A	8.577 EUR/ 42.691 RON (echiv.9,00 EUR/mp)
---	----------	--

Ajustarile preturilor Comparabilelor sunt justificate in **ANEXA 1^a**.

Evaluarea terenului prin venit

Abordarea prin venit 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).

Pe parcursul acestei abordari, s-a tinut seama de conceptele de baza ale evaluarii prin venit, commune tuturor abordarilor:

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

In prezentul raport 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 **Multipliator al venitului net - MVN** pentru a obtine o valoare prezenta.

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

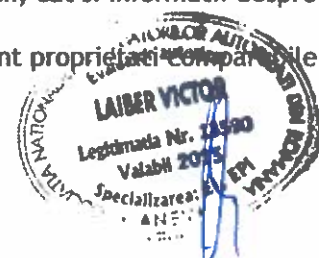
In Raportul de fata, unde se revalueaza proprietati imobiliare si nu valoarea de piata a societatii insasi, Rata de capitalizare (c) se deduce din vanzarile comparabile si in acest caz este definita ca raport:

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

Desigur ca metoda este aplicabila:

* atunci cand pentru 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.



Raport de Evaluare Str.Sirenei nr.41 (R 4287)

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 concesionare/ 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 nerezidentiale preturile si chirile cresc in continuare usor.

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

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 300-1000 mp si preturi efective de vanzare (cf.Contractelor incheiate de Primarie) intre 20-30 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:	13.04.2025		Curs:	4.9774		
S [mp]	Element d	Nivel	Valoare	Rata de capitalizare [%]		
				max	min	medie
300	Superficie	min	100			
1000		max	200			
300	Superficie	min	0.3333			
1000		max	0.6667			
300	Superficie	min	0.0670			
1000		max	0.1339			
300	Pret vanza	min	20	8.0363	2.6788	
		max	30	8.0363	5.3575	
						6.0272

Din contracte de concesiune incheiate de Primarie pentru terenuri similare rezulta o redeventa de 150 ron/luna, echivalent la 0.03 EUR/mpxluna. Tinand seama de aceasta, de rata de capitalizare amintita mai sus de rotund 6%, de gradul de ocupare (100% in acest caz, concesiune/ chirie/superficie pe termen lung) si de cheltuielile totale ale proprietarului , pentru Valoarea de piata calculata din capitalizarea concesiunii s-a ajuns la : **ANEXA 2**

VALOAREA ESTIMATA PRIN VENIT/ CAPITALIZAREA REDEVENTELOR DIN CONCESIONARE	6.023 EUR/ 29.979 RON (6,32 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei analize a fost acela de a asigura precizia datelor, informatiile utilizate, consecventei in abordare si a rationamentului care a condus in mod logic la rezultatul final.

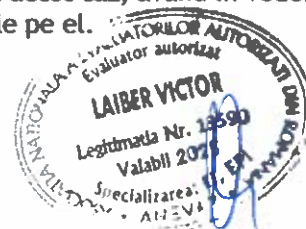
Principalele criterii de analiza au fost:

- ✓ Adecvarea informatiilor si a abordarilor
- ✓ Precizia informatiilor si
- ✓ Cantitatea informatiilor analizate

In ceea ce priveste **adecvarea** abordarilor, acestea au fost corelate cu tipul proprietatii, cu viabilitatea acesteia pe piata. Fiind vorba de un teren construit **abordarea prin piata este recomandata de standarde ca fiind cea mai adecvata**. Dintre metodele alternative de evaluare a terenurilor - extractia, alocarea si tehnicile de capitalizare ale veniturilor - abordarea prin venit ni s-a parut cea mai adecvata in acest caz, avand in vedere ca motivul acordarii terenului in folosinta a fost edificarea unei constructii comerciale pe el.

In ceea ce priveste **precizia** informatiilor utilizate, se observa ca:

- ✓ Numarul de Comparabile a fost suficient de mare



Raport de Evaluare Str.Sirenei nr.41 (R 4287)

- ✓ Numarul ajustarilor si valoarea lor a fost acceptabila

Asadar, in ceea ce priveste precizia informatiilor *abordarea prin piata poate fi considerata suficient de precisa, cu mentiunea ca se lucreaza in ipoteza abaterii de la standardele referitoare la Valoarea de piata, fiind obligati sa optam pentru o Valoare echitabila, cf. definirii ei in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.*

In ceea ce priveste **cantitatea informatiilor** se considera suficiente comparabile pe piata imobiliara.

Din numarul suficient de oferte disponibile, dar si de informatii despre tranzactii similare cu credite bancare (pe care le cunosc, in calitate de evaluator bancar), s-au selectat acele comparabile pentru teren, care au putut fi cel mai bine verificate si care au corespuns cel mai bine din punctul de vedere al celorlate criterii de analiza: adecvarea si precizia.

Mai putin argumentabile au fost datele utilizate in cazul abordarii prin venit.

Asadar, si in ceea ce priveste cantitatea informatiilor ***abordarea prin piata poate fi considerata a fi corecta, in ipoteza expusa la aliniatul anterior.***

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere analiza rezultatelor evaluarii prezentate la sfarsitul raportului, Evaluatorul opteaza in final pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin piata, cu ajustarile necesare in acest caz specific, respectiv Valoarea echitabila

Valoarea terenului intravilan evaluat este:

VALOAREA DE PIATA / ECHITABILA A TERENULUI	8.577 EUR/ 42.691 RON (echiv.9,00 EUR/mp)
---	---

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Date: 13.04.2025

Curs: 4.9774 RON/EUR

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
Preț de oferta (EUR/mp)	?	55.00	65.00	100.00	4
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta	tranzacție
Ajustare ptr. marja de negociere		-10%	-10%	-10%	0%
Ajustare pentru tip tranzacție[EUR/mp]		-5.50	-6.50	-10.00	0.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		49.50	58.50	90.00	4.00
Ajustari specifice tranzactionarii					
Drepturi de proprietate transmise	concesiune	integral	integral	integral	concesiune
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%	0%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-24.75	-29.25	-45.00	0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		24.75	29.25	45.00	4.00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare[EUR/mp]		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		24.75	29.25	45.00	4.00
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		24.75	29.25	45.00	4.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate[EUR/mp]		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		24.75	29.25	45.00	4.00
Conditii de piata		trim.I/ 2025	trim.I/ 2025	trim.I/ 2025	trim.Iv/ 2024
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		24.75	29.25	45.00	4.00
Ajustari specifice proprietatii					
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber	ocupat
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%	0%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-6.19	-7.31	-11.25	0.00
Pret ajustat (EUR/mp)		18.56	21.94	33.75	4.00
Localizare	Sirenei 41	Liliacului/ narciselor	Mare/ Brotacei/	Lebedelor	Sirenei 35F
Ajustare (%)		-20%	-34%	-44%	50%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-5.00	-10.00	-20.00	2.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		13.56	11.94	13.75	6.00
		A	B	C	D
plasament in cartier si destinatie	periferic/ Nord/ laga derea/ partial panta/ 1/2 din alea de acces/ impropriu ptr.constr.rezidentiale	median, intre case/ rezidential	central/ str.Mare/Brotacei/ rezidential	median/ intre case/ rezidential	periferic Nord/ langa derea/ panta/ vegetatie/ impropriu pentru constructii
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara	inferioara
Suprafata teren [mp]	953	300	1,000	374	887
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Acces	pietruit	pietruit	pietruit	asfalt	pietruit
Comparabilitate		similara	similara	superioara	similara
Formal Deschidere la strada (m)	10.6	12	12	12	<9m
Comparabilitate		similara	similara	similara	inferioara
Utilitati	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate la gard	toate in zona
Comparabilitate		similara	similara	similara	inferioara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
D	6.00	inferioara
Subiect	9.00	
B	11.94	superioara
A	13.56	superioara
C	13.75	superioara
Valoarea de piata/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
953	8,577	42,691



D: WIGRILA MIXTA TEREN LUMINA SIRENEI 41

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE			
Ajustare pentru tipul tranzactiei			
D este un pret de tranzactie certa efectuata de UAT Lumina pentru un teren asemanator, invecinat cu Subiectul, in baza Raportului de evaluare nr.4082/5.09.2024; nu se ajusteaza			
A,B si C sunt oferte si se ajusteaza cu marja de negociere, care pentru terenuri intravilane asa cum a rezultat din piata sunt de cca. 10%; ele se ajusteaza			-10%
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis			
Terenul este in concesiune si are o constructie pe el. Acest teren nu va putea avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2022 . Din tranzactiile efectuate de Primarie rezulta ca in aceste cazuri valoarea de tranzactie a terenului concesionat este cca. 50 din valoarea de piata, se ajusteaza. D nu mai necesita aceasta ajustare			-50%
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			0%
Ajustare pentru conditii de piata			
Normale, nu sunt necesare ajustari			0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat			
Subiectul este teren ocupat cu o constructie; Comparabilele sunt terenuri libere. Acestea se evalueaza la cca. 75% din valoarea terenurilor libere cf Studiilor de piata efectuate de firme acreditate de catre UNNPR; se ajusteaza			-25%
Ajustare pentru localizare			
A este intr-o zona mai buna, unde preturile sunt cu minim 5 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-5 EUR/mp
B este intr-o zona mai buna, unde preturile sunt cu minim 10 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-10 EUR/mp
C este intr-o zona mai buna, unde preturile sunt cu minim 20 EUR/mp mai mari; se ajusteaza			-20 EUR/mp
D este in zona similara, langa derea, integral in panta cu vegetatie salbatica, se penalizeaza cu minim 2 EUR/mp fata			2 EUR/mp
Ajustare pentru amplasament si destinatie			
A,B si C sunt amplasate intre case, in zone construibile rezidential; sunt <i>superioare</i>			
D este integral in panta, napadita de vegetatie; este <i>inferioara</i>			
Ajustare pentru suprafata terenului			
Toate sunt pana in 1000 mp, sunt <i>similare</i>			
Ajustare pentru acces			
Doar C se acceseaza din strada asfaltata; este <i>superioara</i>			
Ajustare pentru deschidere la strada			
Doar D are o d<9m ; este <i>inferioara</i>			
Ajustare pentru utilitati			
Subiectul si A,B si C au toate utilitatile la gard, D le are in zona; este <i>inferioara</i>			



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (150 RON/luna)	EUR/mp luna	0.032
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.379
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.379
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.379
Total cheltuieli proprietar, din care:	EUR/mp	0.000
* chelt.fixe(2%)	EUR/mp	0.000
* chelt.variabile	EUR/mp	0.000
* rezerve rep.capitale (2%)	EUR/mp	0.000
Venit net efectiv (VNE)	EUR/mp	0.379
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		6.32
Data:		13.04.2025
* curs RON/EUR		4.9774
	Sirenei 41	
Suprafata	mp	953
Valoare de randament		
	EUR	6,023
	LEI	29,979



Acest Raport de Evaluare a fost elaborat de către dr.ing.Victor Laiber, membru titular a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR, cu legitimitatea și parafră nr. 13590, valabilă pentru anul 2025.

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

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

În cursul carierei a îndeplinit mai multe funcții:

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

În cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

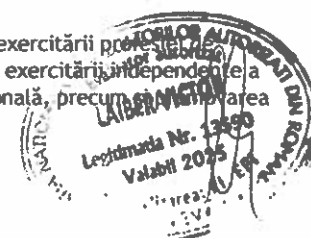
În domeniul evaluărilor, a absolvit cursul de "Evaluarea întreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garanțiilor bancare" (2002), "Standarde internaționale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea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

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

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

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

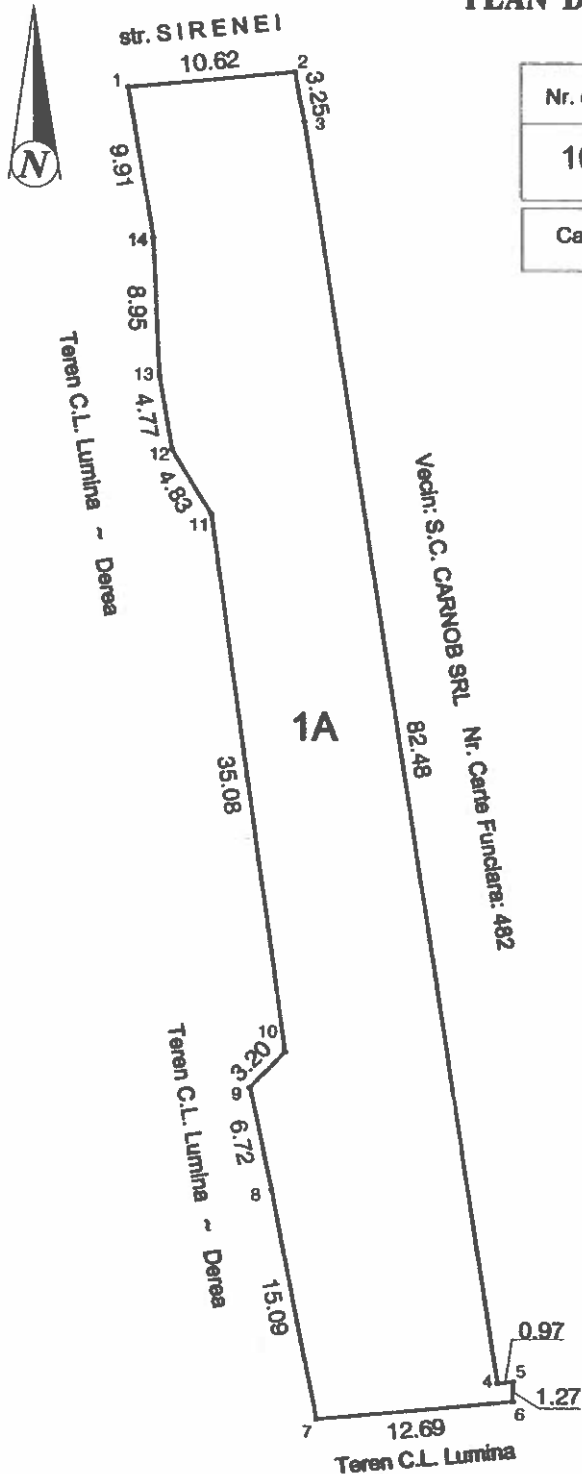
Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator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



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A MOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
109462	953	Str. Sirenei nr. 41, Loc. Lumina
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		LUMINA



INSPECTOR:

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

Data: dosar 90686/2023

Alexandra-Stefania Caruceri-Mainte

Semnat digital de Alexandra-Stefania Caruceri-Mainte
Data: 2023.07.18 16:26:23 +0300

MARIAN LUPASCU

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DN: cn=MARIAN LUPASCU, sn=LUPASCU, givenName=MARIAN, serialNumber=201104209ML63, email=lupascumarian33@yahoo.com, ou=ANCP: A, B, 0874, l=Lumina, st=Constanta, c=RE
Data: 2023.06.15 17:30:47 +0300

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

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

Data: 15.06.2023

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	953	- imobil imprejmuit cu gard din plasa: 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-1-2;
Total		953	- imobil neimprejmuit: 2-3-4.

Suprafata totala masurata a imobilului = 953 mp
Suprafata din act = 953 mp



7.3.00.100.401

ANEXA D

CONTRACT DE CONCESIONARE

Nr. 194 / 6.VII.2001

I. Părțile contractante:

Intre Primăria comunei Lumina, cu sediul în Lumina, str. Mare nr. 170, reprezentată prin Crăciun Ion-primar, Vulpoiu Gabriela-secretar, în calitate de concedent pe de o parte și SC CARNOB SRL cu sediul în Lumina, str. Sirenei nr. 1A reprezentată prin Chiru Dumitru în calitate de administrator, posesor al R.I. seria K.1 nr. 1437 eliberat de pol. Indiu la data de 6.VII.2001 în calitate de concesionar, în urma hotărârii Consiliului Local nr. 22/28.06.2001 a intervenit următorul contract de concesionare, stabilit pe baza legii 50/1991.

II. Obiectul contractului

Art. 1 - Obiectul contractului este cedare și preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 3000 mp. pentru amenajarea unei plantații de salcâm ca zonă de protecție, în aval de pârâul din comună.

Art. 2. - Predarea-primirea terenului concesionat este consemnat în procesul verbal, anexa 1 - ce face parte integrantă din prezentul contract.

III. Termenul concesionării:

Art. 3. - Concesionarea terenului se efectuează pe durata de 20 ani (1.07.2001 - 30.06.2021).

IV. Pretul concesiunii

Art. 4. - Pretul concesiunii este de 9.000.000 lei pentru întreaga suprafață (anual), plătit în 4 (patru) rate anuale egale, având în vedere că terenul a fost adjudecat cu 3000 lei/mp/an.

Art. 5. - Pretul concesiunii va fi plătit la caseria Consiliului Local Lumina situată la parterul bl. LM6, la finele fiecărui trimestru.

Art. 6. Pretul concesiunii va fi corectat anual, funcție de rata inflației, conform prevederilor legii 27/1994-republicată (art. 49).

- /// -



Art.7. Intârzierile la plata ratelor trimestriale se vor ~~xxxixx~~ penaliza cu 3% pentru fiecare lună de intârziere, din suma datorată urmând ca rãplata ratei anuale în termen de 30 zile de la expirarea anului duce la retragerea concesiunii.

Art.8.V. Obligațiile părților

Art.8. Concesionarul se obligă să folosească terenul concesionat conform destinației stabilite de concedent.

De asemenea concesionarul se obligă să solicite eliberarea autorizației de construire și să înceapă lucrările în termen de cel mult un an de la data semnării contractului.

Concesionarul se obligă să înceapă construcția în termenul prevăzut de autorizație. Nerespectarea acestei obligații atrage pierderea dreptului de concesiune.

Art.9. Concedentul se obligă să pună la dispoziția concesionarului la data începerii concesiunii terenului liber de orice sarcini.

VI. Modalități de încetare a contractului

Art.10. Incetarea contractului de concesionare prin renunțare.

La cererea concesionarului cu obligația achitării taxelor ce decurg din contract până la data înregistrării cererii.

Art.11. Incetarea contractului prin retragerea concesiunii.

Retragerea concesionării nu absolvă concesionarul de obligațiile de piață până la data retragerii.

Concedentul va retrage dreptul de concesiune în cazurile de respectarea clauzelor menționate la art.8 și art.9 din contract, precum și în cazul nerespectării prevederilor legii 50/1991.

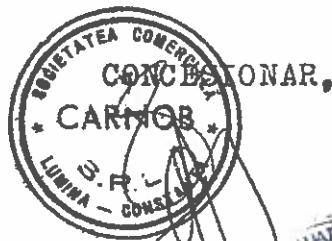
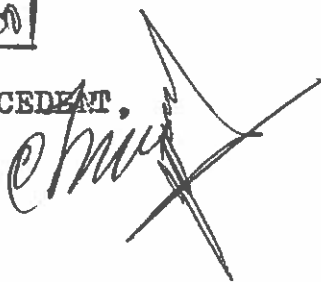
Art.12. Concedentul va comunica concesionarilor în cauză rezilierea contractelor.

VII. Dispoziții finale

Art.13. Prezentul contract de concesiune, privind concesionarea terenului în suprafață de 300 mp. s-a încheiat în trei exemplare câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru organele fiscale.

Data 6.11.2001

CONCEDENT,



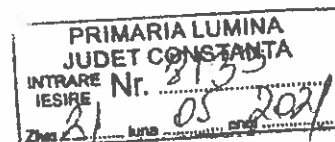


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



ACT ADITIONAL NR. 1

La contractul de concesiune nr.1970/06.07.2001



Incheiat intre:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI LUMINA, judetul Constanta cu sediul in strada Mare, nr.170, CUI RO4671807, tel/fax 0241/251828, reprezentata prin Primar Dumitru CHIRU, in calitate de **concedent**

Si

SC CARNOB SRL, cu sediul in localitatea Constanta, str. Sirenei, nr.1 A, jud. Constanta, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J13/2683/1996, CUI RO 8940819, reprezentata legal prin administrator Gurita Monica, in calitate de **concesionar**.

Partile contractante au convenit:

Art. 1 Se prelungeste cu 10 de ani durata contractului de concesiune nr.1970/06.07.2001, incepand cu data de 01.07.2021.

Art.2 Celalalte prevederi contractuale raman valabile si neschimbate.

Prezentul act aditional la Contractul de Concesiune 1970/06.07.2001, a fost incheiat azi 21.05.2021, in 2 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte semnata.

Concedent

Consiliul Local Lumina

prin Primar

Dumitru CHIRU



Concesionar

SC CARNOB SRL

prin Administrator

Monica Gurita



COMUNA LUMINA

6192

25-03-2024

MAJLUL CONCESENTE

COMUNEA LUMINA

Str. Măce nr. 170, Lumină, Jud. Călărași, 801275
WWW.COMUNELUMINA.RO, CONTACT@COMUNELUMINA.RO
Tel/Fax: 0241/251828, 0241/251744

ACT ADIȚIONAL NR. 2 / 25-03-2024

LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR. 1970/06.07.2001

În baza HCL nr. 138 / 31.07.2023 privind aprobarea actului adițional la contractul de
concesiune nr. 1970/06.07.2001

Între

CONSILIUL LOCAL LUMINA / COMUNA LUMINA cu sediul în Str. Măce nr. 170, CUIR RO4671807,
tel / fax 0241/251828, reprezentată prin Primar – Dumitru Chelcu în calitate de concedent

și

SC CARNOB SRL cu sediul în Com. Lumină, str. Sireneli nr. 1 A, Jud. Constanța, având CUI: RO
8940819, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. 113/2683/1996 în calitate de
concesionar, reprezentată prin Gurita Monica, identificată pe C.I. seria KZ, nr. 637226, CNP
2791001131241, a intervenit, azi data de alia lui, următorul act adițional prin care:

- Se modifica art. 1 din Contractul de concesiune nr. 1970/01.07.2001 „obiectul contractului
constă în transmiterea de către concedent și preluarea în folosință de către concesionar a deptului și
obligatiei de exploatare a terenului în suprafață de 953 mp.”

- Se modifica art. 3 din Contractul de concesiune nr. 1970/01.07.2001, după cum urmează:

- la art. 3, prevederile contractului din contract detine alineatul 1 al articolului 3:
„Se înființează alina. (3) la art. 3, care să aibă următorul cuprins: „În cazul în care
concedentul hotărăște anulaarea beneficii de face obiectul contractului de concesiune,
concesionarul beneficiază de drept de preemțiune la cumpărarea acestuia”;
Căsuțele din contractul respectiv sunt înlocuite.”

Prezentul act adițional la contractul de concesiune nr. 1970/06.07.2001 a fost încheiat în 3
(trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

CONCEDENT

CONCESIONAR

PRIMAR

SC CARNOB SRL

Dumitru Chelcu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro
Tel/Fax: 0241251828, 0241251744



HOTĂRÂREA nr. 138

privind aprobarea actului adițional numărul 2 la Contractul de Concesiune nr. 1970/06.07.2001 privind diminuarea suprafeței unui teren aflat în proprietatea privată a comunei Lumina situat în str. Sirenei, nr. 41

Consiliul Local al comunei Lumina, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2023

Având în vedere, - referatul de aprobare, raportul compartimentului de resort și Raportul Comisiilor de specialitate de la nivelul Consiliului Local;

- Extrasul de Carte Funciara nr. 109462 - Lumina

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

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aproba actul adițional numărul 2 la contractul de concesiune numărul 1970/06.07.2001 prin care:

Se modifică art. 1 al Contractului de Concesiune nr. 1970/06.07.2001 și se va reduce suprafața terenului concesionat de la 3000 mp la 953 mp, așa cum reiese din F.E. 109462/Lumina, și măsurătorile P.A.D. 109462.

- la art. 3 prevederea contractuală din contract devine alineatul 1 al articolului 3.

- se introduce alin (2) la art. 3, care va avea următorul cuprins: „ în cazul în care concedentul hotărăște vânzarea bunului ce face obiectul contractului de concesiune, concesionarul beneficiază de drept de preemțiune la cumpărarea acestuia”.

Art.2.Celalalte prevederi contractuale cu completările și modificările ulterioare prin actul adițional nr 1 raman valabile și neschimbate

Art. 3. Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului Județului Constanta în vederea verificării legalității actelor precum și tuturor factorilor interesați

Prezenta hotărâre de consiliu a fost adoptată cu 9 (noua) voturi „pentru”, niciun vot „împotriva” și 5 (cinci) „abțineri”. În ședința au fost prezenți 14 (paisprezece) consilieri locali în funcție. Total membrii Consiliu Local Lumina 17 (săptesprezece)

Președinte de Ședință

Victor Victor

Avizul pentru legalitate Contrasemnarea

Secretar General C.A.L. Lumina

Bucurina Violeta Ionescu



publi24.ro

Caută anunțuri...

Totă județale

Totă categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliar / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vând teren Lumina jud Constanța **16 500 EUR negociabil**

Constanța, Lumina • Vezi pe hartă

Valabil din 2/28/2025 1 32 42 PM



Telefon validat

M

Mariana Anane
Vezi toate anunțurile

0728063198

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier 1

Mesaj

publi24.ro

Descriere

Vând teren intravilan in comuna Lumina,jud Constanța,suprafață 300 mp parțial îngrădit

publi24.ro

Publi24 / Anunțuri / Imobiliar / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren Intravilan 1000mp - Centru Lumina - Ideal pentru casa **65 EUR**

Constanța, Lumina • Vezi pe hartă

Valabil din 2/24/2025 6 18 46 PM



Octavian Soava
Vezi toate anunțurile

0729048922

Contactează vânzătorul

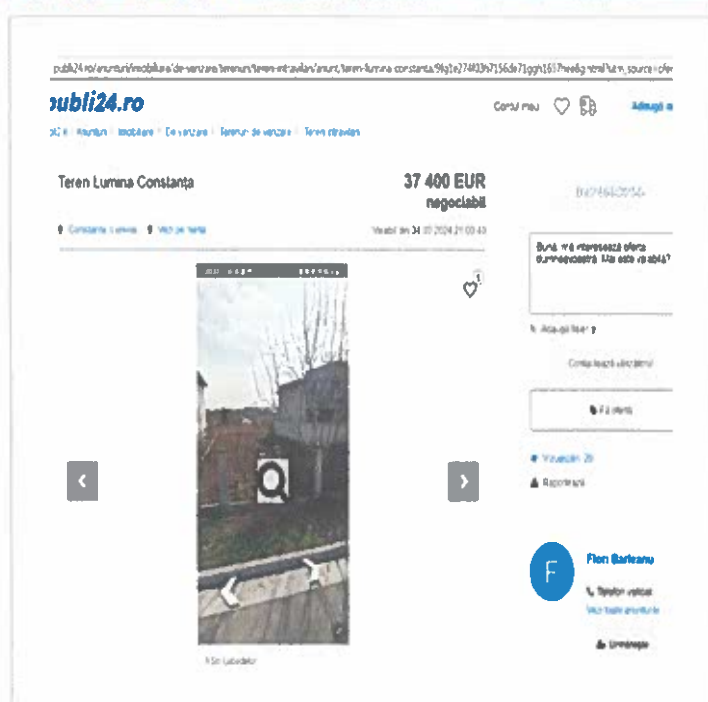
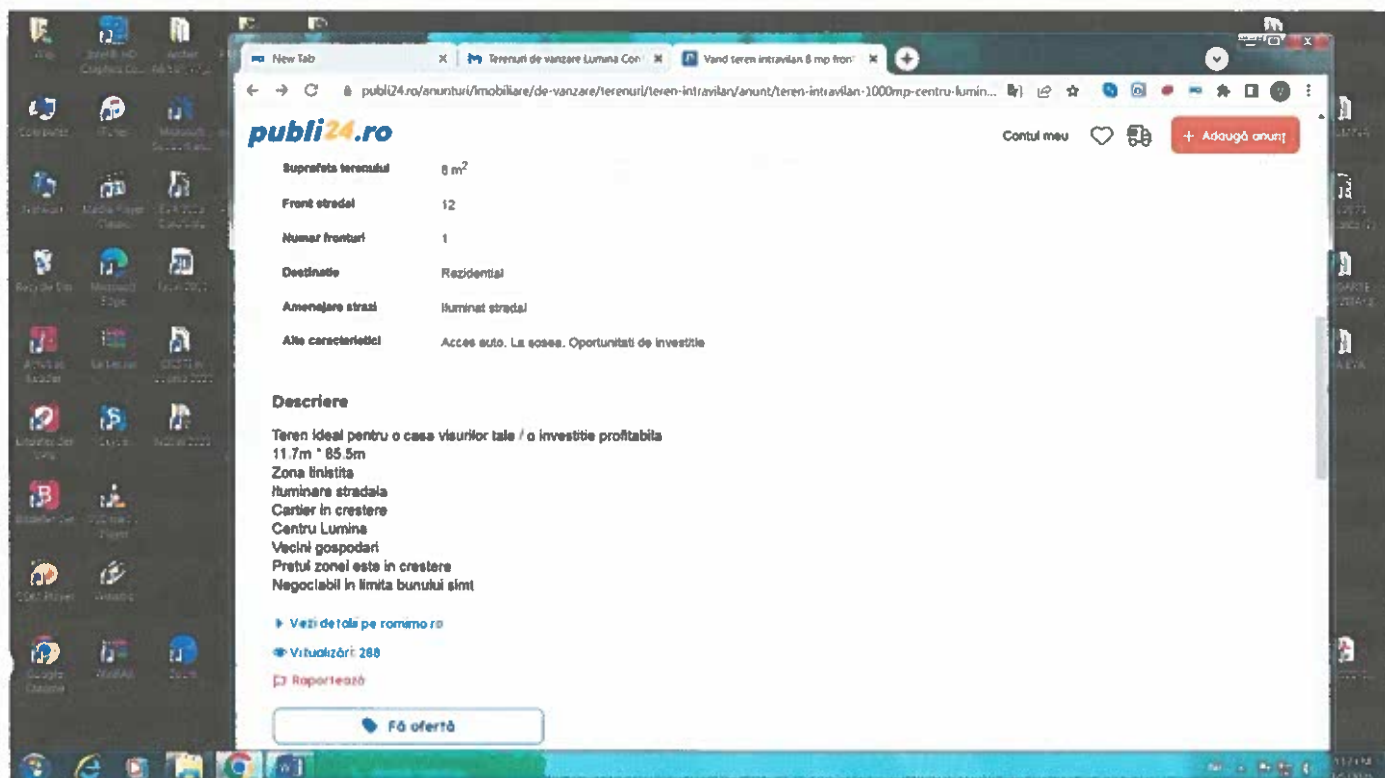
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier 1

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp



Descriere

Teren 374 mp cu deschidere 12.5 m la strada asfaltata
 Utilitati sunt la poarta - apa trasa in curte. Gaz, canalizare, electricitate - la poarta
 Gardul si portile din fata sunt din fier forjat
 Gardul lateral si spate are temelie turnata cu stalpi de beton

Vezi detalii pe www.romimo.ro





ATORILOR AUTORIZATI UN
autorizator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatie Nr. 14590
Valabil 2025
Consiliul Local de Dezambalare

ANEXA G

