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

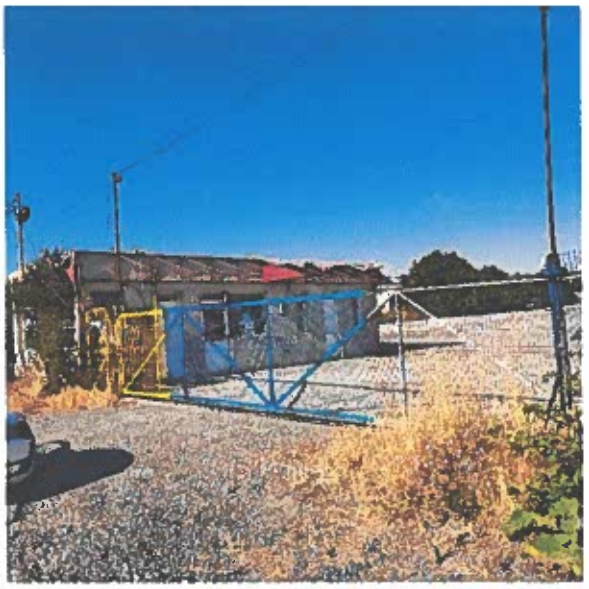
Nr. 4304/8.07.2025

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

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA LAIBER VICTOR Expert evaluator C.U.I.: 20852678 CONSTANTA

Data elaborariif: iulie 2025
- 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 5,0677 RON/EUR, valabil pentru ziua de 8.07.2025.

Scopul evaluarii este inchirierea imobilului

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 ŞI 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

CHIRIA DE PIATA

Chiria de piaţă este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. Chiria de piaţă 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 entităţi pentru serviciile prestate acestora de către instituţii sau autorităţi publice fără ca nivelul acesteia să se afle în corelare cu serviciul prestat. *https://legeaz.net/dictionar-juridic/taxa*

TARIF 1. Preţ (stabilit oficial) pentru prestările de servicii, transport, telefon, radio, consum de energie electrică etc. 2. Tabel, listă cuprinzând preţurile unitare sau specifice pentru diferite servicii (publice) şi condiţiile 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 .

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} = 2675 EUR/luna/ 13.556 RON/luna

(echiv.1,8075 RON/lunaxmp)

Valoarea de piata nu este afectata de TVA

CUPRINS

Capitole

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 statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	
Clientul raportului	**Primaria comunei LUMINA**
Utilizatorul raportului	**Primaria comunei LUMINA**
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	**Primaria LUMINA**
Scopul evaluarii	Evaluarea chiriei de piata
Identificarea Obiectului evaluarii	Teren de 7500 mp cu o platforma betonata si o cabina portar
Adresa proprietatii	Loc.Lumina, Sos.Tulcei nr.122A,zona FNC
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.2022).
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 care trebuie sa se tina seama

- 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 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 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 intermedieri 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 incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- Proprietatea este inscrisa in Registrul cadastral si de asemenea, este inscrisa 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 ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.
- Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
- Nici una din partile raportului(in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public [redacted]

reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului

- Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizuiri, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
- Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
- 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 aceastuia, 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 terenului si a chiriei 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
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii

In conformitate cu prevderile *SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului*, suplimentar fata de cerintele *SEV 103 - Raportarea evaluarii*, rapoartele pentru garantarea imprumuturilor vor include si un comentariu asupra factorilor care sunt relevanti pentru estimarea, de catre creditori, 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 februarie 2024 si 8.07.2025
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 5,0677 RON/EUR, valabil pentru ziua de 8.07.2025
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 apartinut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a apartinut 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 si Năvodari, denumit atunci Cara-Coiun(oaia neagră). Ca institutie publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

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

Comuna Lumina este așezata în zonă plată de o parte si de alta a Văii Cogealiei 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 si o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

Valea Cogealiei (Neagră) are un bazin hidrografic de cca. 1900 ha cu energie de relief mică (panta maximă 3%). La ploi abundente are loc inundarea părtii joase a localității.

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debusează în Lacul Tasaul 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 usoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configuratii 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 fâsie de tranzit între cele două mari suprafete tipice: Dobrogea continentală si Marea Neagră.

Particularitătile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de pozitia geografică a localității, la numai 4 km vest de Marea Negră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol și Canalul Midia- Poarta Albă.

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

Reteaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălti si 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 si 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 si adâncă)si inundatii 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 statia 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 directia vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Tasaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

Vegetatia zonală a comunei Lumina este pajistea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetatia ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substantiale, ca de exemplu destelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetatia ierboasă, asa 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 si extinderii mecanizării pe terenurile agricole.

Conditiile 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 si 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 aductiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum si o retea de distributie 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlneste în zona de lotizări situate în partea de vest a localității si 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 national de la stația de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localității.
Constructii, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafață de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curți-constructii.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul judetean 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 directia Ovidiu - Constanta.
În partea nordică, se află gara Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal.În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobantu-Capul Midia.
Telecomunicatiile
Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, initial 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. In momentul de fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local.
Resurse umane
Din datele oferite de Evidenta Populatiei, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populatie totala de 10603 locuitori.
În comuna Lumina există o scoala generala (cu 3 sedii: Scoala Noua, Scoala Veche, Scoala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) si trei grădinite.Pe raza comunei isi desfasoara de asemenea activitatea si un liceu privat.
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina si 200 locuri căminul cultural Oituz.
Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistrati 500 de cititori.
În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibioara, 1 Oituz), 1 biserică catolică si o geamie.

Descrierea situatiei juridice

Terenul este proprietatea Primaria LUMINA, conform Extrasului de Carte Funciara si a Planului de amplasament cadstral poz.110086 din ANEXA A.

Descrierea terenului

Terenul de 69 x 110m are o suprafata de 7500 mp si are o deschidere la Sos.Tulcei de 69 mp si este racordat la retelele publice de apa si current electric.

Descrierea constructiilor

Platforma betonata de 6726 mp de 15cm pe ballast de 10cm
Cabina portar de 53 mp cu spatiu de birou, spatiu de asteptare si hol, precum si 2 grupuri sanitare si doua WC-uri. Este o construxtie autoportanta din bca, acoperis terasa izolata,, tamplarie PVC cu geam termopam, finisaje medii, pardoseli acoperite cu gresie, instalatii interioare electrice si sanitare.

4. Analiza pietei

Analiza cererii, a ofertei si a echilibrului pietei

Cererea **de terenuri pentru constructii nerezidentiale 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.**

Oferta **din partea Proprietarilor pentru astfel de terenuri sunt in scadere.**

Echilibrul intre cerere si oferta 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"

Nefiind vorba de o vanzare/ cumparare, CMBU nu are finalitate in acest Raport.

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
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditiile 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 redate 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 redate si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA JUSTA A TERENULUI	**722.147 RON**

Abordarea evaluarii constructiilor prin Cost

In Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR (2022), resp in GEV 630 „Evaluarea bunurilor imobile"la capitolele 71-75 se mentioneaza:

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

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 construcţiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informaţii cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizaţi indici de actualizare adecvaţi pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.
75. Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcţiilor sunt:
-metoda comparaţiilor unitare,
-metoda costurilor segregate şi
-metoda devizelor.

In cazul de fata se utilizeaza Catalogul MATRIX ROM Reevaluarea cladirilor administrative (pentru Cabina portar) , resp.Evaluarea rapida a constructiilor/ Constructii special pentru depozitare (pentru Platforma betonata).S-au aplicat Indicii de actualizarea preturilor publicati in Buletinul de Expertiza Tehnica nr.170/2025 si in final corectia la cursul zilei

Rezulta in prima faza Costul de Inlocuire Brut"Costul de nou" fara TVA), V_{CIB}

In continuare se aplica deprecierile adecvate constructiilor

Standardele de evaluare ANEVAR 2022 definesc ***Deprecierea***, drept diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data evaluarii si valoarea de contributie a constructiei la valoarea intregii proprietati la aceeasi data.

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

1. ***Deprecierea fizica (Uzura fizica)*** - uzura generata de folosirea regulata, normala, a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia;(Norme GEV 500)
2. ***Deprecierea functionala (Neadecvare functionala)*** - o deficienta a constructiei (supradimensionare, deficiente ale traseelor circulatiei interioare), materialelor sau proiectului care diminueaza functiunea, utilitatea, confortul si valoarea constructiei;nu a fost cazul
3. ***Deprecierea externa (economica)*** - afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unor influente negative exterioare proprietatii, cum ar fi vecinatatile sau conditiile de piata nefavorabile.(nu a fost cazul)

Cataloagele si tabelele de deprecieri sunt indicate pe fiecare Fisa de calcul din ANEXELE 2 si 3.

Costul de Inlocuire Net, preluat drept Valoare de piata rezulta din diferenta:

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

A rezultat Valoarea justa a fiecarei constructii;
V cabina portar = 108.637 RON
V platf.beton. = 1.202.037 RON

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

VALOAREA DE PIATA A IMOBILULUI	**2.032.821 RON**

Din care:

Componenta	S [mp]	Valoare justa [RON]
Teren	7500	722,147
Constructii, din care:		1,310,674
cabina portar	53	108,637
platforma betonata	6726	1,202,037
TOTAL **IMOBIL:**		2,032,821

Valoarea justa nu este afectata de TVA.

7.Abordarea evaluarii 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 **Multiplicator al venitului net - MVN** pentru a obtine o valoare.

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

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

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

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 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 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 8.07.2025 Curs: 5.0677

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	0.0658			
300		max	0.0987			
300	Pret vanzare [EUR/mp]	min	15	7.8931	3.1573	
		max	25	7.8931	4.7359	

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 aproprietatii a fost estimata in capitolul anterior la **2.032.821 RON** corespunzand pentru imobilul de **7500 mp** cu o Valoare de piata unitara de 15,25 RON/mp, sau **53,5 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 ; 2675 EUR/luna echiv. 13.556 RON/luna
(echiv. 1,8075 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} = 2675 EUR/luna/ 13.556 RON/luna
(echiv.1,8075 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 2025.

Dr.ing.Victor Laiber este expert evaluator, membru ANEVAR - avand certificatul nr. 537/2.02.1994, beneficiar al Fisei de Agreere din partea fostului Fond al Proprietatii de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 si a fost agreat si de catre S.C. Mamaia S.A. pentru evaluari de hoteluri si restaurante, prin scrisoarea nr.4432/9.09.1998.

Victor Laiber a absolvit Institutul Politehnic Bucuresti, Facultatea de Chimie Industriala in 1970 si a obtinut doctoratul in Petrol si Gaze de la Institutul de Petrol si Gaze din Ploiesti in 1978.

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

In domeniul evaluarilor, a absolvit cursul de "Evaluarea intreprinderii" (1992), seminarul "Evaluarea garantiilor bancare" (2002), "Standarde internationale de evaluare" (2004), "Evaluarea pentru garantarea creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea

imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), " Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22) (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), " Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36-Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de exeutie (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), D70 Evaluarea terenurilor(2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiara si impozitare (2025) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

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

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

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

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

ANEXA 1

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 8.07.2025 Curs: 5.0677 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		J	K	F
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	40.00	95.00	60.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzactie[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	
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	#VALUE!
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	#VALUE!
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	#VALUE!
Conditii de piata		trim.I/2025	trim.I/2025	trim.I/2025
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	#VALUE!
Pret ajustat (EUR/mp)		32.00	76.00	#VALUE!
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-8.00	-19.00	#VALUE!
Pret ajustat (EUR/mp)		24.00	57.00	#VALUE!
Localizare	Sos.Tulcei/ FNC	Sos.Tulcei/sens girator	Sos.Tulcei/ zona Cambela	DJ226 Navodari
Ajustare (%)		-16%	0%	#VALUE!
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-5.00	0.00	-20.00
Pret ajustat (EUR/mp)		19.00	57.00	#VALUE!
Forma/ Deschidere (m)	68	14	15	>50
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru forma/ deschidere [EUR/mp]		0.00	0.00	#VALUE!
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		19.00	57.00	#VALUE!
		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	#VALUE!	inferioara
Subiect	***19.00***	
J	19.00	similara
K	57.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
7,500	142,500	722,147

LAIBER VICTOR
Evaluator autorizat
Legitimația Nr. 13690
Valabil 2025
Specializarea: EX

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 aprope 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 ***superioara***			
B este mult mai mica; este ***inferioara***			
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 1a

LAIBER VICTOR

D:\d\JUSTIFICAREA AJUSTARILOR combinate parcari.xlsx contab.xlsx

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina 2025										
Ref	Zona	Sursa	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	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/Iasomiei/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

ANEXA 1b

ANEXA 2

Data: 8.07.2025 Curs: 5.0677 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	II-d Buletin Expertiza tehnica nr.170/2025					51503.918	curs ref.	4.9752	Lei/EUR
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro					1.018592217			
Costul de Inlocuire Brut	**CIB (lei)**				**127,808**	**CIB/mp(lei)**			**2,411**
("Valoarea de nou")	**CIB (euro)**				**25,220**	**CIB/mp(euro)**			**476**

Calculul deprecierii fizice	Vechimea	ani	14
GEV 500 tabel 19	Starea		B
Subgrupa 1.6.4.1.	D1	%	11
	D2	%	16
	V1	ani	10
	V2	ani	15
	Dfn	%	15.00
Deprecierea fizica normala	**Dfn**	**RON**	**19,171**
Costul de Inlocuire Net	**CIN**	**RON**	**108,637**

ANEXA 3

Data: 8.07.2025 Curs: 5.0677 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.170/ 2025					36661.819	curs ref.	4.9752	Lei/EUR
	K2-cf evol curs leu/euro					1.018592217			
	CIB (RON)				1,414,162	CIB/mp(lei)			
	CIB (EUR)				279,054	CIB/mp(euro)			41

Calculul deprecierii fizice	Vechimea	ani	14
GEV 500 Tabel 12	Starea		B
cat.1.5.3.8.	D1	%	9
	D2	%	15
	V1	ani	10
	V2	ani	15
Deprecierea fizica normala	Dfn	%	13.8
Deprecierea fizica estimata	Dfn	%	15
Deprecierea fizica estimata	Dfiz	RON	212,124
Costul de Inlocuire Net (C.I.N.)	CIN	RON	1,202,037
		EUR	237,196
CIN unitar		EUR/mp	35.27

ANEXA 4

Calculul redeventei din valoarea de randament a terenului concesionat

Elemente de calcul	U.M.	Valoare
Pret de piata	EUR/mp	53.5
Rata de capitalizare	%	8
Venit din inchiriere	EUR/mp*an	4.2800
Costuri fixe ale proprietarului	EUR/mp*an	0.0000
Pretul inchirierii	EUR/mp*luna	0.3567
Suprafata	mp	7500
Redeventa lunara medie	EUR/luna	2675
	RON/luna	13556
	RON/luna/mp	1.8075
Data	**8.07.2025**	
Cursul:	**5.0677**	

› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, 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%	Iași: 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			

LAUBER VIOLIK
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: VALOAREA I OL 63

› Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, 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)	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 & Târgu 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 transparenta redusa a tranzactiilor	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 tara	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 tara	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, Târgu 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, Târgu 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, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, 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)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iași: 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%	Iași: 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	Iași: 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	Iași: 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%	Iași: 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 Efective

100190318741

ANEXA A

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

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 părţilor:
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 soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
01-07-2025	VIOREL OLTEANU	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 şi completările ulterioare.

**) Cu excepția situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

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

Nr. cerere	139446
Ziua	11
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190318741

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110086 Lumina

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
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.

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
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 şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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	A1
	1) **COMUNA LUMINA**, CIF:4671807	
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	A1.1, A1.2
	1) **COMUNA LUMINA**, CIF:4671807	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimaţia nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: EI, EM
ANEVAR

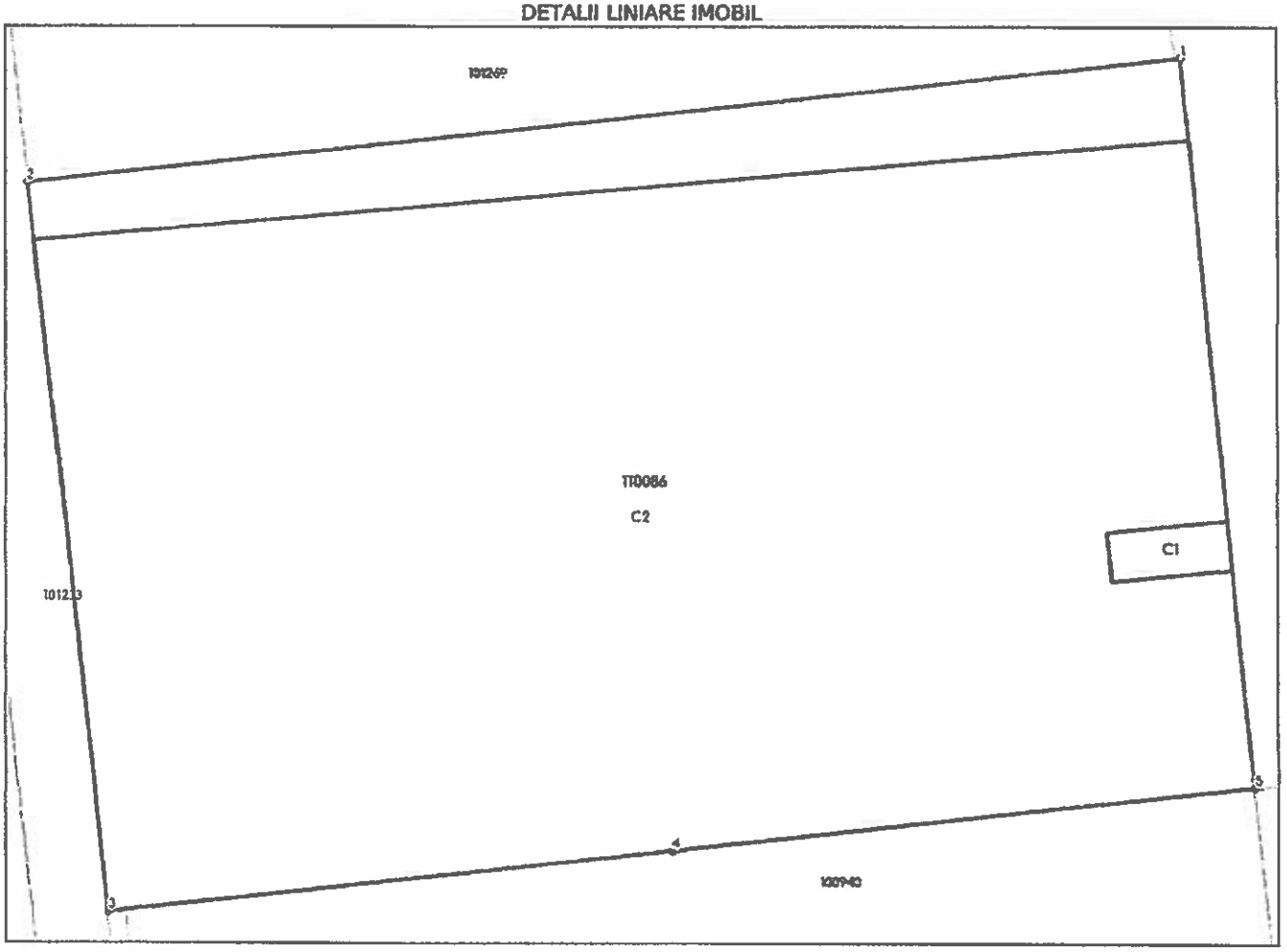
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
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.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	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 construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	110086-C1	constructii 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	constructii industriale si edilitare	6.726	Cu acte	S. construita la sol:6726 mp; S. construita desfasurata:6726 mp; PLATFORMA BETONATA EDIFICATA IN ANUL 2011

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ai ROMÂNIEI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimaţia Nr. 13590
Valabil 2025
Specialitatea: EI, EM

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 499 RON, -Dovada plata card online nr.34753/11-06-2025 in suma de 499, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluţionării,	Asistent Registrator,	Referent,
16-06-2025	IULIANA PUSCASU	
Data eliberării,		
__/__/____	*(parafa şi semnătura)*	*(parafa şi semnătura)*

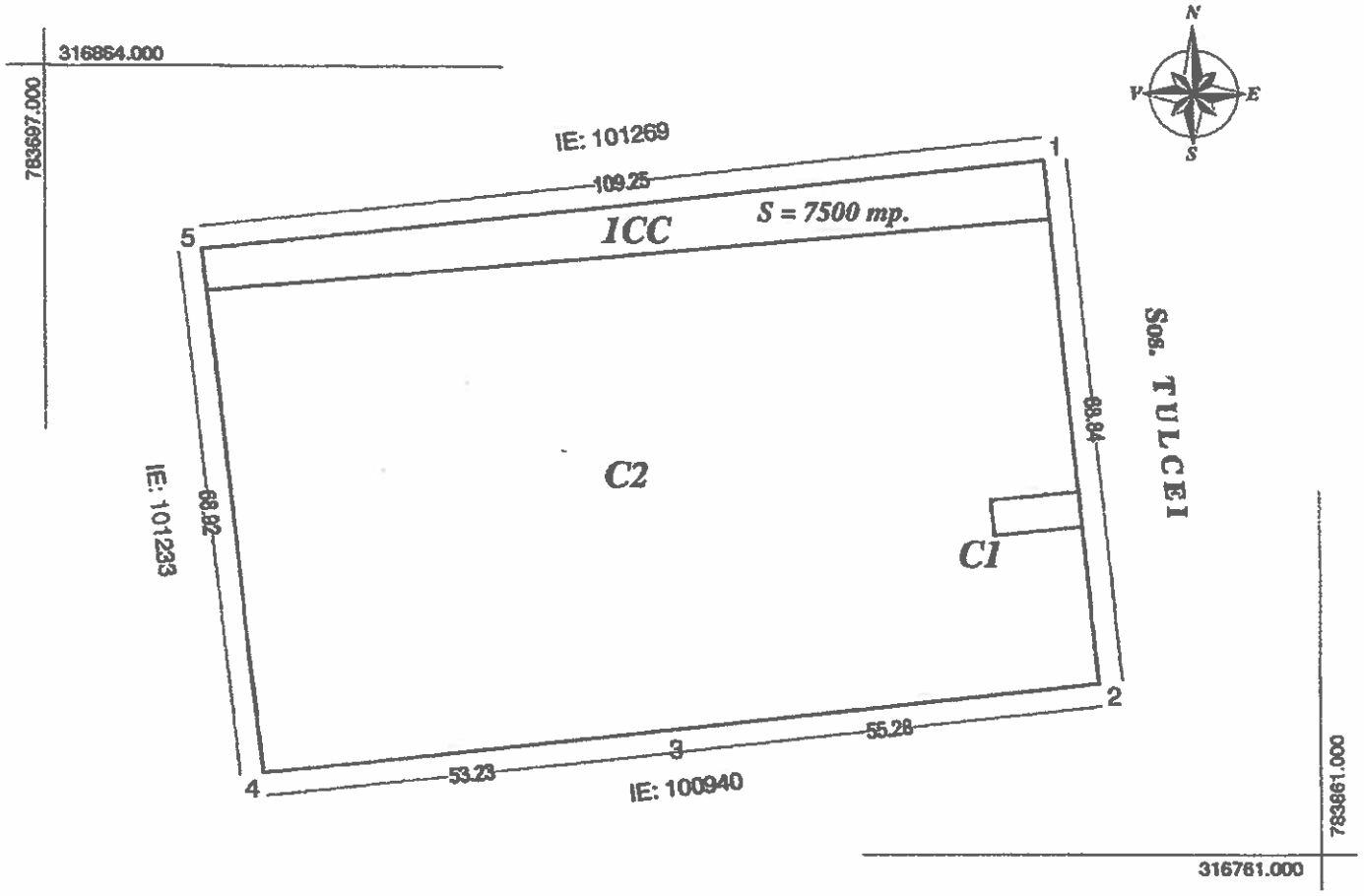
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

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

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
Cu: cn=MARIAN LUPASCU, sn=LUPASCU, givenName=MARIAN, serialNumber=2501204230161, emailAddress=marian.lupascu@yahoo.com, o=ANCPI, A.I. RDS, L=Lumina, st=Constanta, c=RO
Data: 2025.04.11 10:50:07 +03'00'

Executant: PFA LUPASCU MARIAN
Seria RO-B-F Nr. 0874, Categoria A
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Evren Omer

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

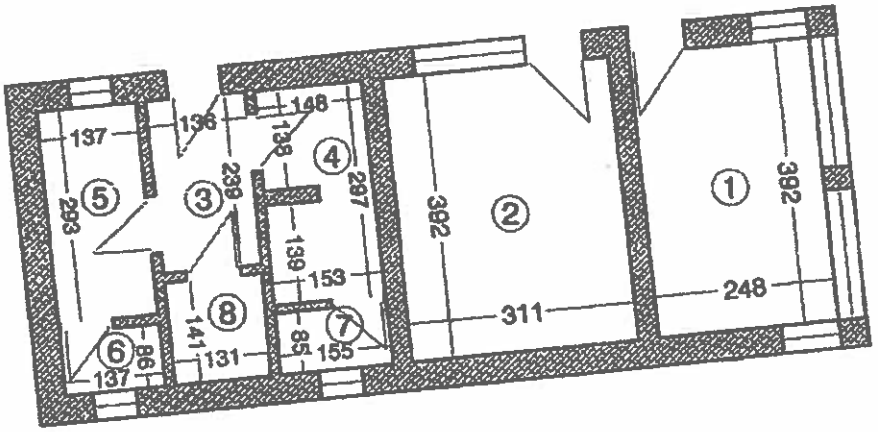
UNIUNEA NATIONALA A CAMERELOR INSPECTORILOR ANCPI
Inspector autorizat
LAIMER VICTOR
Legitimatie nr. 13800
Valabil 2026
Consiliul Județean Ialomița

RELEVEU 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	



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	1.0
8	Spatiu tehnic	1.9
Suprafata Utila = 37.8 mp		

MARIAN LUPASCU

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DN: cn=MARIAN LUPASCU, sn=LUPASCU, givenName=MARIAN, serialNumber=20110420080463, email=lupascumarian33@yahoo.com, ou=ANCPI: A, B, 0874, l=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:

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

ANEXA B

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

Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 13590
Valabil 2025
Specialitatea: A1, E1
ANEVAR

lei/luna	Alte servicii
200	
	paza, video
150	paza, video, dusuri, cafea
	paza, video
	paza, video, dusuri
	paza
	minim 6 ore, abonament cf.negocierii
238	cu acces grup sanitar

A1

parcare TIR, int.search.myway.cc

Acasa | Despre noi | Galerie Foto | Contact

Aveti nevoie de ajutor?
Sunati +40 748 887 21

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

1

Aveti nevoie de ajutor?
Sunati
+40 748 887 214

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

Contact

---

pret parcare TIR, int.search.myway.cc

park.ro/pret-parcare-tiruri/

Pret Parcare Tiruri

15 iun., 2020 | de parcareaeroport | pret parcare camioane, pret parcare tiruri

Pret Parcare Tiruri

Pret Parcare TIRURI Timisoara

Pret Parcare Tiruri – 20 lei/Zi

2

De ce se alegeti parcarea pentru Tiruri SortPark?

- Pecarne este pazita Non Stop;
- Locatie excelenta langa centura Timisoarei;
- Supraveghere video Non Stop;
- Management intrari si iesiri;
- Se ofera factura si bon fiscal;
- capacitate 50 de tiruri.

---

parcare TIR, int.search.myway.cc

cetvestparking/?locale=ro_RO

Parking Tir · CET Vest Bd. Timisoara, Bucuresti

parcare pentru TIRuri, 24/7 15 lei
supraveghere video,

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

Pagină · Afacere locală

0730 286 818

Interval de preturi · $$

3

Parking Tir · CET Vest Bd. Timisoara, Bucuresti
12 martie 2014 ·

West Parking, pozitionat langa biroul Vamal de pe Bd Timisoara, Bucuresti, va ofera urmatoarele gratuitati:
- Dusuri/toalete 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/

4

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. Parcarea este asigurata cu paza si ...

New Tab | tarife parcare TIR, int.search.myway.cc

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

RESTAURANT IONUT

Home | Restaurant | Cazare | Parcare TIR - Camioane | Contact

6

7

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 spferilor și a bunurilor aflate in camioane parcarea este supravegheată video

Posibilitate duşuri
Şoferii care achiziționează servicii de parcare sau restaurant au access la duşuri.

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 caretele de telefon,

Date Contact | Urmăriți-ne | Restaurant Pensiune Ionut

LAIBER VI
Legitimația
Valabil

pret parcare TIR, int.search.mywe | Spatiu parcare TIR-uri - Pret | P

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

5

Descriere | Cere Oferta

„Inchiriem spatii pentru parcari 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 vehicole se fac discounturi la incheierea de contracte."

New Tab | tarife parcare TIR, int.search.my

stp-tulcea.ro/parcare/

Transport Public Tulcea

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

8:56 AM 3/1/2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR • Evaluator autorizat LAUB VICTOR Legitimația Nr. 13590 Valabil 2025 Specialitatea: EI, EM, VANIANON • CANEVAR

truckstop.ro/tarife.html

Tarife Parcare / Parking Rates

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

Dacă staționați peste 240 minute vă încadrați automat la tariful valabil pentru Perioada 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 stay for more than 240 minutes, you will automatically be charged with the rate for Period 2

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

Dacă staționați peste 900 minute vă încadrați automat la tariful valabil pentru Perioada 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 stay for more than 900 minutes, you will automatically be charged with the rate for Period 3

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

Dacă staționați peste 1620 minute vă încadrați automat la tariful valabil pentru Perioada 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 stay for more than 1620 minutes, you will automatically be charged with the rate for Period 4

4 — Perioada 4 :

48 ore / Preț = 40 lei / 10 Euro

După 48 ore,
taxa este 1 leu / oră / 0,25 Euro

4th Period :

48 Hours / Price = 40 lei / 10 Euro

After 48 hours,
the fee is 1 leu / hour / 0,25 Euro

Scan to View the Fees on Web

cctv in progress

Toate prețurile afișate includ TVA

All prices inclusive tax

Stimați șoferi, Plătiți la casă sau la automat înainte de a părăsi locul de parcare.
Dacă plătiți sunteți timp 15 minute să părăsiți parcarea

Dear driver, Pay before you go to the truck for departure.
After you pay, you will have 15 minute to exit 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
- Sediu: 0744319033

LAIBER VICTOR

New Tab | tarife parcare TIR, int.search.my | 5 [illegible]

spielmanncomplex.ro/parcare/

SPIELMANN Complex

ACASA | DESPRE NOI | PROMOȚII | 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

Start | 4:39 PM 3/1/2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimație Nr. 13590
Valabil 2025
Specializarea: EI, EM
ANEVAR • VANMAON

ANEXA C

LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 3590
Valabil 2025
Specializare

ANEXA E

LAUBER VICTOR