

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. 4306/18.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 9530 mp

Proprietar	Comuna Lumina , domeniul privat, in concesiune
Adresa proprietății	▪ Lumina, parcela A314/2/6 lot 2



**VALOAREA DE PIATA /
ECHITABILA A TERENULUI**

157.245 EUR/ 797.798 RON
(echiv.16.50 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: 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 estimarea valorii de piata a unui teren intravilan de 9530 mp din comuna Lumina, parcela A314/2/6 lot 2, 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 5,0736 RON/EUR, valabil pentru ziua de 18.07.2025.

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

Pe 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**

157.245 EUR/ 797.798 RON
(echiv.16.50 EUR/mp)

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	UAT LUMINA
Beneficiar	UAT LUMINA
Destinatar	UAT LUMINA
Scopul evaluarii	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 9530 mp
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, parcela A314/2/6 lot 2
Zona de amplasament	zona nerezidentiala, periferica Est
Caracteristicile constructiei	pe teren exista o constructie platforma betonata si container; nu se evalueaza
Caracteristicile terenului	Teren de 48 x 200 m cu d=48 m la sosea asfaltata, DC 86, fara utilitati, apa si curentul in zona
Proprietar	UAT LUMINA, domeniul privat, in concesiunea CLUB ORIZONT SRL din Eforie Sud
Acte de proprietate	Pozitie cad si CF: 106083 Contractele de concesiune 3766/16.02.2024 Extras de Carte Funciara nr.84305/7.04.2025 Extras Plan cadastral Autorizatia de construire 154/7.10.2024 Proces verbal de receptie finala nr.14372/18.06.2025
Data inspectiei	18.07.2025
Data de referinta a evaluarii	18.07.2025
Curs schimb [RONEUR]	5.0736
Valoarea estimata a terenului	157.245 EUR/ 797.798 RON (echiv.16,50 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	Valoare echitabila



CUPRINS

Capitole	pag
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: Extras de Carte Funciara

ANEXA C: Plan de amplasament cadastral

ANEXA D: Contract de concesiune, Autorizatie de construire, PV de receptie

ANEXA E: Extrase din piata imobiliara

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

ANEXA G. Fotografii



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

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:

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
Utilizatorul raportului	UAT Lumina
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	UAT Lumina, domeniul privat, in concesiune
Scopul evaluarii	vanzare
Identificarea Obiectului evaluarii	teren intravilan de 9530 mp de 48 x 200 m, d=48m la sosea asfaltata, drum comunal DC86, fara utilitati, apa si curent in zona, imprejmuit
Adresa proprietatii	Com.Lumina, parcela A314/2/6 lot 2
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

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

- ✚ 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.

Ipoteze si ipoteze speciale

Elaborarea raportului de evaluare s-a facut in cadrul standardelor specifice de evaluare si in ipotezele si conditiile limitative de mai jos:

- ◆ Informatiile furnizate de terti sunt considerate a fi veridice, dar nu se garanteaza integral exactitatea lor;
- ◆ Nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii care sa altereze valoarea proprietatii;
- ◆ Nu s-a observat existenta unor materiale periculoase in limitele proprietatii; el nu este calificat sa detecteze astfel de materiale si recomanda, daca beneficiarul lucrarii o doreste, efectuarea unor investigatii secundare de specialitate;
- ◆ Proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile de zonare si utilizare in vigoare, exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- ◆ Proprietatea este inregistrata in Registrul cadastral si de asemenea, este inregistrata in Cartea Funciara (intabulata) pe numele Proprietarului; evaluatorul nu-si asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate; titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- ◆ Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii, daca nu se specifica altfel.
- ◆ Nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta unor agenti contaminanti sau periculosi si nu ne asumam nici o responsabilitate pentru rezultatele pozitive ale unei expertize



- stiintifice comandate de proprietar; eventuale costuri de decontaminare ar putea in viitor diminua valoarea raportata.
- ◆ Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, intre teren si constructii se realizeaza in functie de prevederile din raport.
 - ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune,
 - ◆ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului
 - ◆ Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza unor planuri si specificatii disponibile la data evaluarii; in cazul unor modificari/ revizurii, etc, evaluarea va trebui sa fie revizuita, daca destinatarul o solicita;
 - ◆ Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt si sunt influentate de instabilitatea specifica economiei actuale. Previziunile sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor in viitor.
 - ◆ Evaluarea se face in ipoteza ca terenul este constructibil.

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 acestuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, in cazul in care absolut toate datele initiale, toate calculele si toate concluziile finale se regasesc in Raportul de evaluare.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general
- ✓ 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



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Riscul evaluarii	În conformitate cu prevederile SEV 310 Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului, suplimentar fata de cerintele SEV 103 - Raportarea evaluarii, rapoartele pentru garantarea împrumuturilor 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 18.07.2025 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 5,0736 RON/EUR, valabil pentru ziua de 18.07.2025.
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 aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicirciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Coiu(oaia neagră). Ca instituție publică, Primăria Lumina s-a înființat pe 9 mai 1989.

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

Comuna Lumina este așezată în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogăliei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se aține cota + 40 m și la est cota + 25 m. În partea de sud a văii se află o zonă de acumulare a apelor din vale și o zonă de umpluturi de la săpătura canalului.

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

Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debușează în Lacul Tașaul și are înălțimea de 35 m.

Bazinul hidrografic are o suprafață de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi și pante de peste 5%.

La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere. În partea de est a satului se află lacul Tașaul spre care există faleză de cca. 10 m înălțime.

Satul Oituz este așezat pe un teren aproape plat, cu o ușoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configurații locale au loc băltiri în partea de sud.

Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podișul Dobrogei Centrale (Podișul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord și falia Capidava-Ovidiu la sud.

Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâșie de tranzit între cele două mari suprafețe tipice: Dobrogea continentală și Marea Neagră.

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

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

Rețeaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălți și de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent pe fir care străbate fiecare din cele trei localități: Satul Lumina se învecinează cu șenalul Canalului Poarta Albă- Midia

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

produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă și adâncă) și inundații în partea de sud.

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



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

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 Gogealia-Lumina. Prima gară a fost construită în 1952, cu ocazia lucrărilor ce se efectuau la canal. În 1985 este construită gara nouă care a devenit un nod de cale ferată cu 3 direcții de mers calea ferată Dorobanțu-Capul Midia.

Telecomunicațiile

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

Resurse umane

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

În comuna Lumina există o școală generală (cu 3 sedii: Școala Nouă, Școala Veche, Școala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe.

Pe raza comunei își desfășoară de asemenea activitatea și un liceu privat.

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

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

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

Descrierea situației juridice

Terenul este proprietatea UAT LUMINA, domeniul privat, în concesiunea CLUB ORIZONT SRL din Eforie Sud. Dreptul de proprietate rezulta din ANEXELE B,C și D:

- Poziție cad și CF: 106083
- Contractele de concesiune 3766/16.02.2024
- Extras de Carte Funciara nr.84305/7.04.2025
- Extras Plan cadastral
- Autorizația de construire 154/7.10.2024



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

- Proces verbal de receptie finala nr.14372/18.06.2025

Descrierea terenului

Teren de 48 x 200 m cu d=48m la sosea asfaltata, Drum communal DC86, fara utilitati, apa si curentul in zona, imprejmuit.

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.

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 rezidentiale 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 rezidentiala si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea erezidentiala este Cea Mai Buna Utilizare.

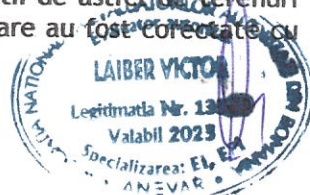
6. Evaluarea proprietatii

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
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditii 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 corelate cu



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redactate 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 redactate 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	157.245 EUR/ 797.798 RON (echiv.16,50 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, comune tuturor abordarilor:

- Anticipare
- Schimbare
- Cerere-oferta
- Substitutia
- Echilibrul
- Conditii 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 **Multiplacator al venitului net - MVN** pentru a obtine o valoare prezenta.

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

O definire deosebit de pragmatica a Ratei de capitalizare pentru proprietati imobiliare, mai ales pentru terenuri, o identifica pe aceasta cu inversul anilor in care Cumparatorul doreste sa-si recupereze investitia.

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

Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

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.

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: 18.07.2025

Curs: 5.0736

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	0.0657			
1000		max	0.1314			
300	Pret vanza	min	20	7.8839	2.6280	
		max	30	7.8839	5.2560	
						5.9130

Din Contractul de concesiune incheiat de Primarie pentru acest teren rezulta o redeventa de 3400 RON/luna, echivalent la 0.0703 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	133.992 EUR/ 679.821 RON (14,06 EUR/mp)
Valoarea nu este afectata de TVA	

7.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Scopul acestei analiza 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
- ✓ 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.



Raport de Evaluare parcela A314/2/6 lot 2 (R 4306)

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 celorlalte 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	157.245 EUR/ 797.798 RON (echiv.16,50 EUR/mp)
---	--

Valoarea de piata/ echitabila nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE zona 17

Data: 18.07.2025

Curs:

5.0736 RON/EUR

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta (EUR/mp) mai multe loturi similare	?	55.00	60.00	40.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-11.00	-12.00	-8.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		44.00	48.00	32.00
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	concesiune	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-50%	-50%	-50%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-22.00	-24.00	-16.00
Pret ajustat (EUR/mp)		22.00	24.00	16.00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		22.00	24.00	16.00
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		22.00	24.00	16.00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	N/A	N/A	N/A	N/A
Ajustare pentru chelt.imediate [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		22.00	24.00	16.00
Condiții de piata		2024/2025	2024/2025	2024/2025
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		22.00	24.00	16.00
Ajustari specifice proprietatii				
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-5.50	-6.00	-4.00
Pret ajustat (EUR/mp)		16.50	18.00	12.00
Localizare	zona 17/ DC 86 (USAS)	DC 86 USAS	DJ226 Lumina Navodari	DN22 zona sens girator
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		0.00	0.00	0.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		16.50	18.00	12.00
		A	B	C
Alte dotari		nu are	nu are	nu are
Comparabilitate		similara	similara	similara
Amplasament in zona/ strada	la DC86	la DC86	la DJ226	in zona sens girator
Comparabilitate		similara	superioara	inferioara
Suprafata teren [mp]	9,530.00	675.00	2,000.00	500.00
Comparabilitate		superioara	similara	superioara
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Forma/ Deschidere (m)	dreptunghi, 48	dreptunghi, 35	dreptunghi, 40	alee acces
Comparabilitate		inferioara	similara	inferioara
Utilitati	apa, curent in zona	apa, curent in zona	apa, curent in zona	apa, curent in zona
Comparabilitate		similara	similara	similara
Comparabilitate totala		similara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
C	12.00	inferioara
Subiect	16.50	
A	16.50	similara
B	18.00	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
9,530	157,245	797,798



Ajustare pentru tipul tranzactiei	
Toate Comparabilele sunt oferte; se ajusteaza	-20%
Din discutiile cu agentii imobiliari, din diferentele dintre preturile cerute pe internet si pretul efectiv la care s-a incheiat tranzactia si din informatiile primite direct de la Clientul care a negociat tranzactia-subiect, a rezultat marja de negociere aplicata. Se observa ca la terenuri scumpe (peste 60 EUR/mp) marjele de evaluare sunt de pana la 30% fata de terenurile mai ieftine (30-60 EUR/mp) sau industriale, unde marjele sunt in medie in jur de 20%	
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis	
Dreptul de proprietate este deplin in toate cazurile, valoarea echitabila este in acest caz cca. 50% din valoarea de piata; cf. contractelor de concesiune din Primarie; se ajusteaza	-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 cheltuieli imediate dupa vanzare. Nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru conditii de piata	
Nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru tipul de teren	
Subiectul are constructii; Comparabilele sunt libere; primele se depuncea cu 25% cf. Sudiului de piata UNPR	-25%
Ajustare pentru localizare	
Toate sunt in zone industriale/ comerciale mai departe de DN-uri sau DJ; nu se ajusteaza	
Ajustare pentru alte dotari suplimentare	
Comparabilele nu au alte dotari; sunt <i>similare</i> Subiectului	
Ajustare pentru amplasament in zona/pe strada	
A este amplasata la DC 86, ca si Subiectul; este <i>similara</i>	
B este pe DJ 226; este <i>superioara</i>	
C este in dreptul sensului girator, dar mai departe de DN22; este <i>inferioara</i>	
Ajustare pentru suprafata terenului	
A si C sunt mult mai mici decat Subiectul, pretul unitar fiind mai mare; sunt <i>superioare</i>	
Ajustare pentru acces	
C se acceseaza din drum pietruit; fiind <i>inferioara</i>	
A si B se acceseaza din strada asfaltata ca si Subiectul; sunt <i>similare</i>	
Ajustare pentru deschidere	
A are o deschidere mai mica; C se acceseaza prin alei de acces; sunt <i>inferioare</i>	
Q si P au forme si deschideri comparabile cu Subiectul; ele sunt <i>similare</i>	
Ajustare pentru utilitati	
Toate Comparabilele au apa si curent in zona, sunt <i>similare</i> cu Subiectul	



Evaluarea terenului prin capitalizarea concesiunii

Element de calcul	U.M.	Valoare
Concesiune (3400 RON/luna)	EUR/mp luna	0.0703
Total Venit brut anual	EUR/mp	0.844
- TVA	EUR/mp	0.000
Venit Brut Potential (VBP)	EUR/mp	0.844
Grad de ocupare	%	100
Venit Net Potential (VNP)	EUR/mp	0.844
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	0.844
Rata de capitalizare (%)		6
Valoarea de randament unitara		
* EUR/mp		14.06
Data:		18.07.2025
* curs RON/EUR		5.0736
A314 2 6 lot 1		
Suprafata	mp	9530
Valoare de randament		
	EUR	133,992
	LEI	679,821



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 parafr. 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 Acreșare din partea fostului Fond al Proprietății de Stat nr.1/5151 din 25.09.1997 și a fost acreeșat 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, MiroBank/ 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), D70 Evaluarea terenurilor (2023), C126 Evaluarea activelor din sectorul public (2024), C134 Evaluarea pentru raportarea financiară și impozitare (2025) 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 acreeșat 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 polite de asigurare profesională.

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

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

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106083 Lumina

Nr. cerere	84305
Ziua	07
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188232642



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, PARCELA A 314/2/6 LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106083	9.530	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
179954 / 22/11/2021		
Act Administrativ nr. 137, din 31/08/2021 emis de Comuna Lumina; Act Administrativ nr. fn, din 22/11/2021 emis de Gheorghe Alina; Act Administrativ nr. 218, din 24/08/2021 emis de Comuna Lumina;		
B1	Se înființează cartea funciara 106083 a imobilului cu numărul cadastral 106083 / UAT Lumina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 105767 înscris în cartea funciara 105767;	A1
Act Administrativ nr. 3026, din 06/03/2015 emis de Primaria Comunei Lumina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LUMINA, CIF:4671807, DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105767/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 25924 din 16/03/2015;		

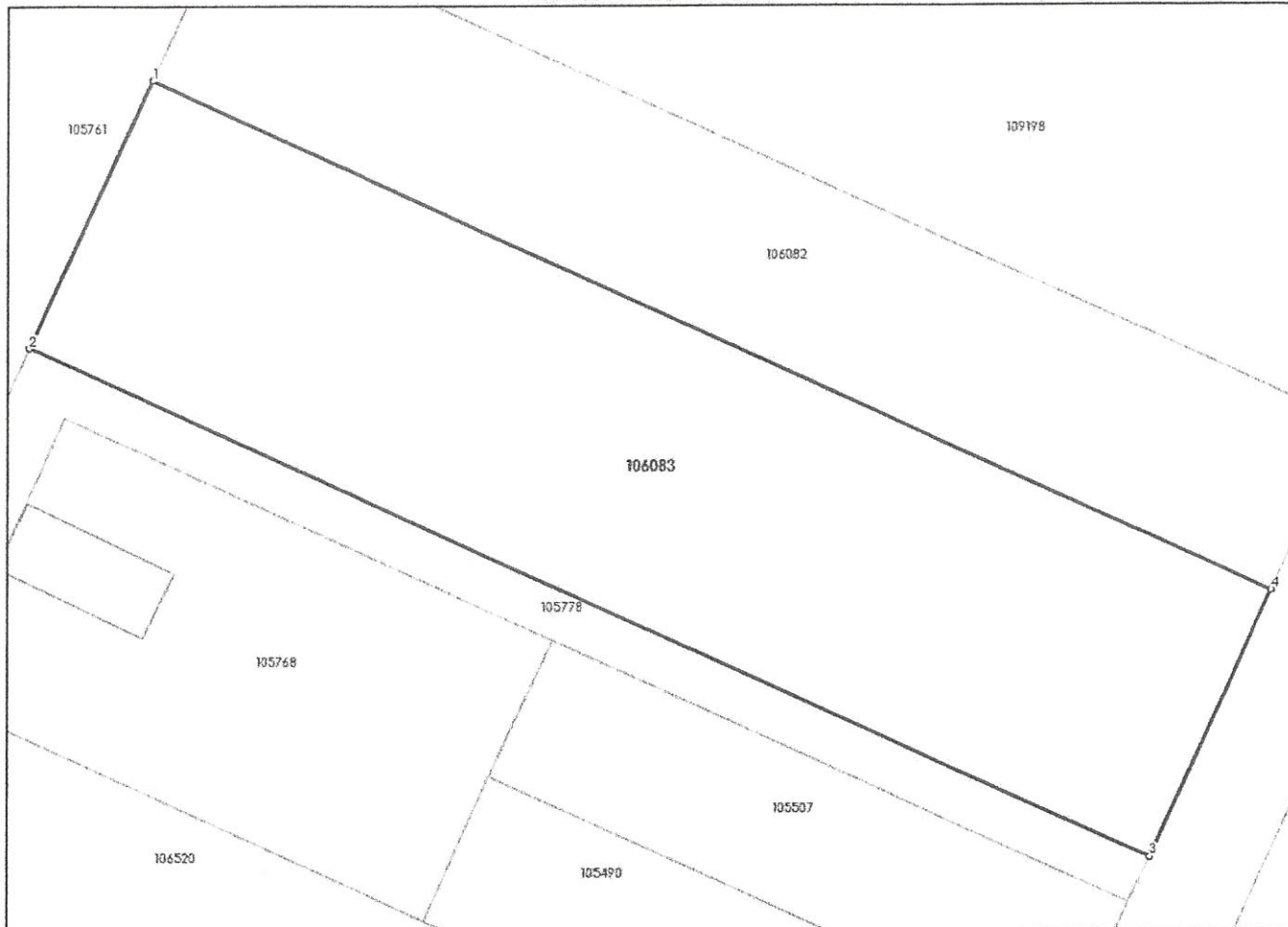
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106083	9.530	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	9.530	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	47.659
2	3	199.955
3	4	47.658
4	1	199.955

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

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





EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 106083, UAT Lumina / CONSTANTA,
 Loc. Lumina

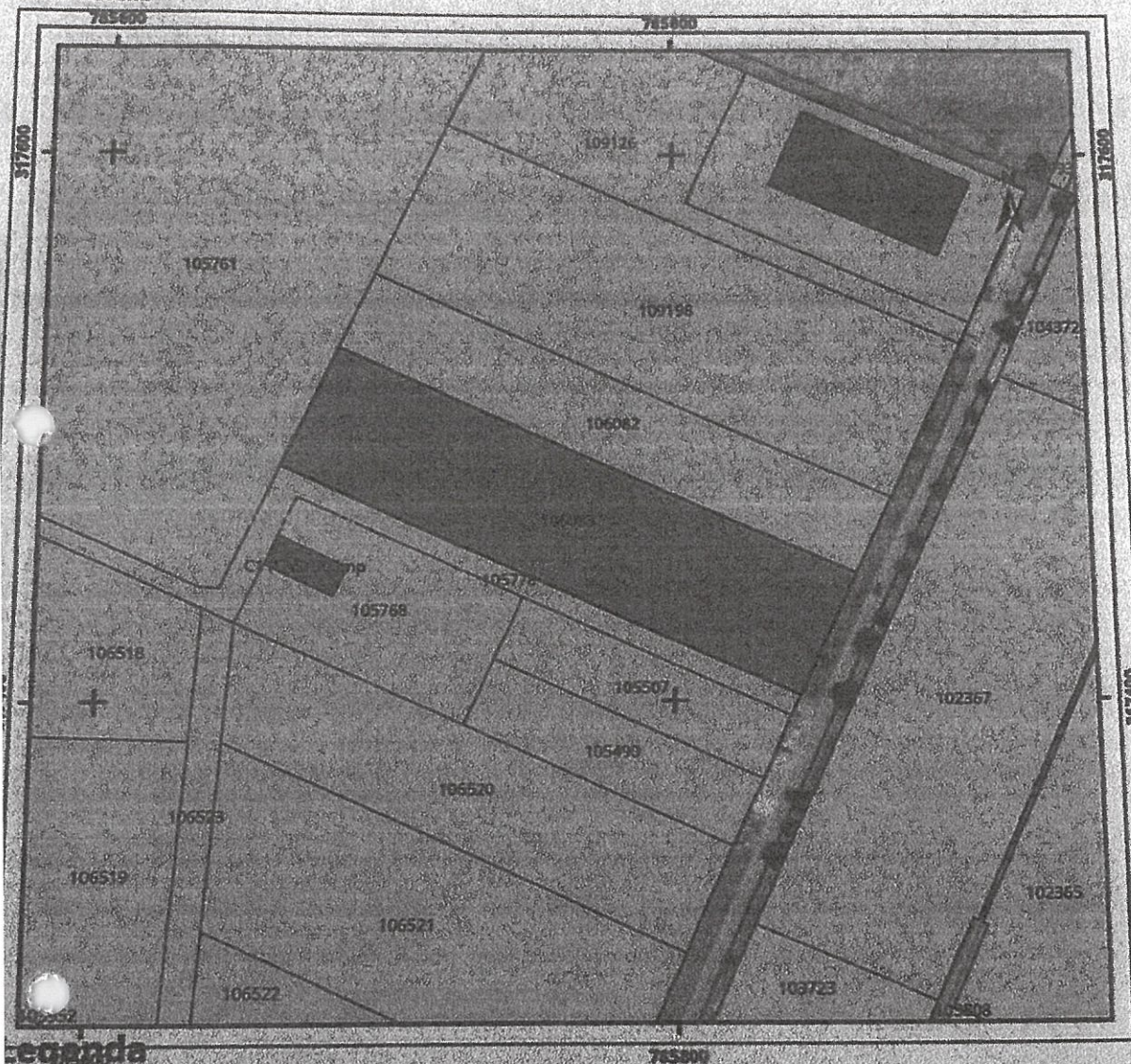
Nr. ordine	48933
Zona	04
Luna	03
Anul	2024

Teren: 9.530 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 9530mp

Plan detaliu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

COMUNA LUMINA
Județul CONSTANȚA
Nr. 3766
Data 16.01.2024

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina

CAPITOLUL I PARTILE CONTRACTANTE :

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA LUMINA, judetului Constanta, reprezentata legal prin primar- **CHIRU DUMITRU**, cu sediul in comuna Lumina, strada Mare nr. 170, judetul Constanta, cod de identificare fiscala 4671807, cod IBAN RO 61TREZ23121A300530XXX deschis la Trezoreria Constanta, in calitate de concedent,

si

SC CLUB ORIZONT SRL cu sediul in Str. Faleza, nr. 28, Localitatea Eforie Sud, Judetul Constanta, CUI: RO 15379590, inregistrata la Of Reg Comertului sub nr J13/1355/2003, avand cond nr. RO14 BTRLRONCRT0350496101, reprezentata de Popescu Nicoleta Luminita- administrator, in calitate de concesionar,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Hotararii nr. 229/17.10.2023 adoptata de Consiliul local al comunei Lumina, si a Raportului Procedurii nr. 1445/19.01.2024 s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1 (1) Obiectul contractului de concesiune consta in concesiunea terenului intravilan in suprafata de 9530 mp situat in Parcela A314/2/6, lot 2, Lumina FN, Judetul Constanta, avand nr. cadastral 106083, CF 106083- in scopul edificarii de spatii depozitare /prestari servicii, activitati comerciale ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Lumina.

(2) Obiectivele concedentului :

a) Concesionarul are obligatia de a obtine autorizatia de construire in termen de 1(un) an de la data semnarii contractului de concesiune.

[Signature] *[Signature]*

ATORILOR AUTORIZAT
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimatia Nr. 13590
Valabil 2025
Specializare: El. EPI
ANEXAR

b) Concesionarul obligatia ca in termenul de valabilitate al autorizatiei de construire sa edifice pe terenul concesionat o constructie cu destinatia spatii depozitare /prestari servicii, activitati comerciale in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept

c) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 6 luni consecutiv, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala concesionarul va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmand a face obiectul procedurilor fiscale pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2(1)Durata concesiunii este de 20 de ani.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1)Redeventa este de 3400 lei / luna pentru intreaga suprafata de teren, ce se va indexa anual, conform legislatiei in vigoare, fara a fi necesara aditionarea contractului

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI :

Art. 4(1) Plata redeventei se face prin contul concedentului nr. RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanta sau in numerar la casieria concedentului.

(2) Plata redeventei datorate va face prin Ordin de plata in contul proprietarului (Comuna Lumina) RO61TREZ23121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Constanta sau la casieria Primariei Lumina, in baza facturilor emise trimestrial, in prima luna a fiecarui trimestru, respectiv: ianuarie, aprilie, iulie, octombrie, plata putand fi efectuata oricand pe parcursul trimestrului, termenul scadent fiind ultima zi



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 21575 din 06.10.2024.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 154 din 06.10.2024

Ca urmare a cererii adresate de POPESCU NICOLETA LUMINITA
CNP 2650520131262 în calitate de reprezentant al SC CLUB ORIZONT SRL CUI
RO 15379590 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu/oras/comuna
EFORIE SUD satul _____ sectorul _____ cod poștal _____ strada IC BRATIANU nr. 13 bl. sc. et. ap
il. sc. et. ap. telefon/fax _____ e-mail _____ înregistrată la nr. 21576 din 24.09.2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

**CONSTRUIRE PLATFORMA B. A. AMPLASARE CONTAINER SI ÎMPREJMUIRE
TEREN – ETAPA I**

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul/orașul/comuna LUMINA satul _____ cod poștal _____
strada PARCELA A314/2/6-LOT 2 nr. sc. et. ap _____
Cartea funciară 106083
Fișa bunului imobil _____
sau nr. cadastral 106083

- lucrări în valoare de 5000 lei + 10000 lei - împrejmuire



PROCES – VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 14372 din 19.08.2025

privind executia lucrarilor de constructii aferente investitiei: "CONSTRUIRE PLATFORMA B.A. AMPLASARE CONTAINER SI ÎMPREJMUIRE TEREN – ETAPA 1", lucrari executate de către NIK OPTIM CONSTRUCT SRL.

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:

- adresa administrativa: Parcela A314/2/6 lot 2, loc. Lumina, jud. Constanta
- numar cadastral / numar topografic: 106083
- numar carte funciara: 106083

2. Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de Construire nr. 154/07.10.2024, eliberata de Primaria Comunei Lumina, cu valabilitate 12 luni.

3. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea de la data _____ pana la data _____ fiind formata din:

Presedinte: (nume/prenume): POPESCU NICOLETA LUMINIȚA

Membri: (nume si prenume, autoritatea publica care i-a desemnat)

- ANCĂU GEORGIANA delegat Primăria Lumina
- MICU BLĂNARU VALENTINA delegat Primăria Lumina
- TURCU SILVIU membru specialist

4. Au mai fost prezenti la receptie: (nume si prenume, calitatea, semnatura)
proiectant arh. Șocarici Marius-Claudiu

executant Agapie Nicolae – Nik Optim Construct SRL

5. Secretariatul a fost asigurat de
g. Enciu Doru – diriginte de santier autorizat in domeniul/domeniile 2.3; 8.2 autorizatie nr. 000269/029186.

6. Constatarile comisiei de receptie la terminarea lucrarilor:

Capacitati fizice realizate Platformă Sc=110.10mp, Gard L=295.27ml.

Nu au fost remediate aspectele consemnate in Procesul-verbal de suspendare a procesului de receptie la trminarea lucrarilor, inclusiv cele rezultate in urma expertizelor tehnice, ridicarilor topografice, incercarilor suplimentare, probelor, masuratorilor si altor teste solicitate, in termenul de mediere, cuprinse in lista din Anexa nr. 1 la prezentul Proces-verbal. / NU ESTE CAZUL

Nu au fost realizate masurile prevazute in avizul de securitate la incendiu si in documentatia de putie din punct de vedere al prevenirii si al stingerii incendiilor cuprinse in lista Anexa nr. 2 la prezentul Proces-verbal. / NU ESTE CAZUL

Lucrarile cuprinse in lista din Anexa nr. 3 la prezentul Proces-verbal prezinta vicii care nu pot fi urate si care prin natura lor implica nerealizarea uneia sau a mai multor cerinte fundamentale, caz se impun expertize tehnice, reproiectari, refaceri de lucrari si altele. / NU ESTE CAZUL

/aloarea totala a lucrarilor executate este de 140064,16lei.



ANEXA E

675 m², teren de vanzare - Constanta (judet), Lumina - 8252207 - www.storia.ro - Google Chrome

storia.ro/oferta/teren-intravilan-lumina-IDyCM7?utm_source=oferte360.ro

Lumina, Lumina, Constanta 675 m² 55 € Salvează Contact

Rata estimată: 1 RON /luna Avans: 41 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață	675 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Oferta buna de negociat!

Incepe anul cu o noua perspectiva de dezvoltare!

De vanzare: teren intravilan, lotizat, in loc. Lumina, jud Constanta conform planului cadastral alaturat.

Certificatul de urbanism prevede urmatoarele functiuni: mica industrie, hale industriale, sedii administrative, P+4 (18m). Terenul are deschidere la drum asfaltat si utilitati in apropiere.

Pentru mai multe detalii sunati la nr de tel 0744 344 556 sau 0745128897.

New Tab x Terenuri de vanzare Lumina Con x Vand teren pentru casa 2000 mp x

publi24.ro

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren construcții | 2000 mp | Lumina 120 000 EUR

Constanța, Lumina Vezi pe hartă

Marți din 27/05/2019 la 17:13



Contul meu Adaugă anunț

Telefon validat

Oana Van-Gulik
Vezi toate anunțurile

0756415871

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mei este valabilă?

Adaugă fișier ? Mesaj



publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Specificații

Suprafața terenului	2000 m ²
Front strada	10

Descriere

VG Real Estate spre achiziție, un teren intravilan, cu o suprafață de 2000 mp, situat în orașul Lumina, spre Năvodari, județul Constanța.

se poate achiziționa o suprafață de 4000 mp, loturile fiind alăturate Terenul este poziționat cu deschidere la drum asfaltat. Mică industrie, hale industriale, sedii administrative. utilitățile sunt Langa teren Pentru mai multe detalii referitoare la acest teren, nu ezitați să ne contactați !

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 12

📄 Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

allimobiliare.ro/teren-de-vanzare-in-zona-soseaua-tulcei-din-lumina-POT23024

DESPRE NOI VANZARI INCHIRIERI TRIMITE ANUNT ADMINISTRARE IMOBILE EVENIMENTE CONTACT

Acasă / Terenuri / Teren de vanzare in zona Soseaua Tulcei din Lumina

Teren de vanzare in zona Soseaua Tulcei din Lumina

40 €

ID : POT23024

Telefon:
0731 55 33 22
Adresa:
Bd. Ferdinand nr. 28, parter,
Constanța

Trimite mesaj

nume prenume

e-mail

telefon

All Imobiliare (<http://www.allimobiliare.ro/>) folosește cookies pentru a îmbunătăți experiența utilizatorilor noștri.
Afla mai multe sau Sunt de acord.



allimobiliare.ro/teren-de-vanzare-in-zona-soseaua-tulcei-din-lumina-POT23024

Detalii anunț Data ultimei actualizări: Joi, 20 Februarie 2014

Teren intravilan LUMINA - 500 mp Lumina - Teren intravilan de vanzare de 2000 mp lotizat in parcele de 500 mp fiecare lot are iesire de 14, 50 m la strada. Doua loturi au iesire la soseaua Tulcei iar celelalte doua loturi au iesire la str. 22 Decembrie. Loturile se afla in vecinatatea intersectiei soselei Tulcei cu str. Navodari. Utilitati: Apa potabila, Curent electric, Canalizare, Gaze

Caracteristici		Utilități		
Suprafata	500 mp	✓ Gaze	✓ Liber	✓ Mijloace de transport
Pret MP	40	✓ Apă	✓ Curent	✓ Canalizare
		✓ Langa constructii	✓ Strada asfaltata	

OFERTE SPECIALE vezi toate ofertele >



(TVA inclus)

***BONUS:**

proiect GRATUIT




All Imobiliare (<http://www.allimobiliare.ro/>) foloseste cookies pentru a imbunatati experienta utilizatorilor nostri.
Afla mai multe sau Sunt de acord.



