



HOTARARE nr. 124

privind aprobarea raportului de evaluare si a pretului de pornire la negociere directa (in vederea vanzarii) a unui imobil – teren in suprafata de 241 mp aflat in proprietatea privata a comunei Lumina, str. Narciselor, nr. 18 A, Lumina, jud. Constanta

Consiliul Local al Comunei Lumina, intrunit in sedinta ordinara din data de 29.07.2021

Avand in vedere: Cererea doamnelor Gradisteanu Victorita si Buturuga Adriana inregistrata sub nr. 9544/22.06.2021 prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 244 mp pe care il detine in fapt, fara acte, fiind situat in continuarea proprietatii acestora de pe str. Narciselor 18, Lumina, jud. Constanta,

- Proiectul de hotarare si referatul de aprobare;
- Raportul comisiei de specialitate;
- Raportul compartimentului de resort;
- Cerificatele de mostenitor nr. 10/21.07.2015 si nr. 23/15.07. 2020 , de pe urma parintilor petentelor,
- Raportul de evaluare nr. 2828/13.07.2021 intocmit de catre evaluator Laiber Victor,
- Incheierea de intabulare nr. 68443/07.05.2021,
- Art. 553, alin.(1)si (4), art.555,art.1650,art.2343, art. 1730 din Codul Civil,
- art. 364, alin. (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,
- art. 2, pct. 51, alin. (4), alin. (5), art. 5 si art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale,



In temeiul art. 129, alin. (2), lit. „c” si alin. (6), lit. „b”, art. 139, alin. (2) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba raportul de evaluare a terenului in suprafata de 241 mp, str. Narciselor, nr. 18 A, Lumina, judetul Constanta, nr. cadastral 108075 inventariat in proprietatea privata a Comunei Lumina, situat in continuarea proprietatii doamnelor Buturuga Adriana si Gradisteanu Victorita , raport intocmit de expert autorizat, anexa la prezenta hotarare de consiliu si se stabileste ca pret de pornire pentru negocierea directa in vederea vanzarii - suma de 2375 lei, fara TVA, suma finala urmand a fi stabilita de comisia de negociere a pretului de vanzare a terenului.

Art. 2. In termen de 15 zile de la intrarea in vigoare a prezentului act administrativ, se vor notifica persoanele indreptatite (cu drept de preemtiune) pentru exprimarea optiunii de cumparare a terenului.

Art. 3. In situatia acordului de cumpararea a terenului de catre beneficiarii dreptului de preemtiune, prin act administrativ se va aproba vanzarea terenului prin negociere directa.

Art. 4. Secretarul comunei Lumina va comunica prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate.

Prezenta hotarare de consiliu a fost adoptata cu 16 voturi „pentru”, - „impotriva” si- abtineri.

In sedinta au fost prezenti 16 consilieri locali din 17 in functie.

Presedinte de sedinta
Ciocan Ana Maria



Contrasemneaza
Secretar General UAT Lumina
Bratianu Viorel Florin



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. 2828/13.07.2021

RAPORT DE EVALUARE

a unui teren intravilan de 241 mp

Proprietar	Comuna Lumina ,domeniu privat In folosinta (diferenta din masuratori)
Adresa proprietății	▪ Str.Narciselor nr.18A



**VALOAREA DE PIATA A
TERENULUI**

482 EUR/ 2.375 RON
(echiv.2 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 2021
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre PRIMARIA comunei LUMINA, jud. Constanta, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan de 241 mp (din diferenta de masuratori) din comuna Lumina, str. Narciselor nr.18a, proprietatea comunei Lumina, domeniul privat, in folosinta lui GRADISTEANU VICTORITA.

Prin acest Raport se evalueaza Valoarea de piata

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9278 RON/EUR, valabil pentru ziua de 13/07/2021.

Scopul evaluarii este o tranzactie de vanzare-cumparare.

Destinatarul Raportului de evaluare este Primaria comunei 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

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele reglementari:

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR (ANEVAR) -2020	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 metodele de evaluare a bunurilor SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a cladirilor GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile Pozitia ANEVAR cu privire la Activitatea de evaluare in contextul pandemiei cu COVID-19 din aprilie 2020

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 este 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

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.

Valoarea terenului intravilan de 241 mp(din diferenta de masuratori) din comuna Lumina, str.Narciselor nr 18A, proprietatea comunei Lumina, domeniul privat, este:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	482 EUR/ 2.375 RON (echiv.2 EUR/mp)
--	---

Valoarea de piata nu este afectata de TVA.



Rezumatul principalelor elemente ale raportului si al concluziilor

Solicitant raport	Primaria LUMINA
Beneficiar	Primaria LUMINA
Destinatar	Primaria LUMINA
Scopul evaluarii	vanzare-cumparare
Obiectul evaluarii	teren intravilan de 241 mp (din dif. Masuratori)
Tipul proprietatii	proprietate imobiliara
Adresa proprietatii	loc.Lumina, str.Narciselor nr.18A
Zona de amplasament	periferic, la Sud de Str.Navodari, spre rambleul de CF
Caracteristicile constructiei	exista o locuinta parter pe terenul din care face parte si diferenta de masuratori
Caracteristicile terenului	parte nedelimitata din spatele unui teren mai mare
Proprietar	Primaria LUMINA, in folosinta proprietarului locuintei si a terenului aferent din care face parte si diferenta evaluata
Acte de proprietate	Incheiere si Extras de carte Funciara nr. 68443/7.05.2021 Poz.CF: 108075 Plan de amplasament cadastral poz.108075
Data inspectiei	13.07.2021
Data de referinta a evaluarii	13.07.2021
Curs schimb [RON/EUR]	4.9278
Valoarea estimata a terenului	482 EUR/ 2.375 RON (echiv.2 EUR/mp)
Conditii/ ipoteze limitative	abatere de la Valoarea de piata; Valoare echitabila



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

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	8
4. Analiza pietei imobiliare	11
5. Cea Mai Buna Utilizare	13
6. Evaluarea proprietatii	
7. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	14
ANEXA 1: Abordarea prin piata/ Grila de comparatie directa	
ANEXA A: Calificarile Evaluatorului	
ANEXA B: Incheiere si Extras de CF	
ANEXA C: Cadastru	
ANEXA D: N/A	
ANEXA E: Extrase din piata imobiliara	
ANEXA F: Identificare electronica (google.maps,geoportal.ancpi.ro)	
ANEXA G: Fotografii ale terenului	



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 Standardului de Evaluare ANEVAR SEV 103.
- 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 adevierintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si 2021. Posed o experienta de peste 20 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
Utilizatorul raportului

Primaria comunei LUMINA

Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate
Scopul evaluarii

Primaria comunei LUMINA

Primaria comunei LUMINA

Identificarea Obiectului evaluarii

Tranzactie de vanzare cumparare

Teren intravilan de 241 mp (dif din masuratori)

Adresa proprietatii

Loc.Lumina, Str.Narciselor nr.18A

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.2020), resp. a **Valorii echitabile**.

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 *nu trebuie* 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)

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.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam:



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

- Cadastru
- Carte Funciara

Etapele parcurse pentru estimarea valorii au fost:

- Documentarea, pe baza unor documente si clarificari verbale, solicitate Clientului
- Inspectia proprietatii
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimata in raportul de fata
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama
- Analiza informatiilor culese si interpretarea rezultatelor
- Aplicarea metodei/ metodelor de evaluare considerate 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 27 de ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, dar si pentru reevaluarea periodica a imobiliarilor corporale de tip cladiri/ constructii in vederea impozitarii.

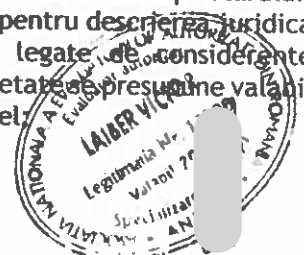
De asemenea, evaluatorul a folosit o arhiva de date proprie, intretinuta cu datele din dosarele de tranzactii imobiliare creditate de bancile pentru care a lucrat, de accesul la arhiva UAT Lumina pentru Contract de concesiune si de vanzare-cumparare de terenuri, precum si date confidentiale obtinute 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 incalcati 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 descrieri juridice 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.



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

[+Nr.+3+%2F+2020&utm_content=Newsletter-776399-20200331&utm_medium=email](#)

Restricții de utilizare,
difuzare sau publicare

Raportul de evaluare și anexele acestuia au caracter confidențial atât pentru Client, cât și pentru Evaluator. Raportul de evaluare sau orice fel de referință la el nu este destinat publicității și nu poate fi publicat în nici un fel fără acordul scris și în prealabil al Evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

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

Mentionăm că orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei Raportului trebuie transmise Evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Concluziile acestui Raport se bazează pe informații confidențiale ale Proprietarului care întretine proprietatea și care au fost considerate corecte și complete. Din acest motiv, Evaluatorul nu poate fi implicat în dispute create de acest Raport, cu excepția cazului în care anumite concluzii eronate s-ar datora relei intenții demonstrate. Certificăm faptul că am efectuat personal inspecția proprietății.

Evaluatorul nu are nici un fel de responsabilitate față de terțe persoane, fizice sau juridice, legate de acest Raport.

Declararea conformității
evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR (2020) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. S-au respectat prevederile SEV 102 Documentare și conformare, în funcție de necesitățile procesului de evaluare și de complexitatea acestuia, resp. nu s-a considerat necesar un Dosar de lucru, în cazul în care absolut toate datele inițiale, toate calculele și toate concluziile finale se regăsesc în Raportul de evaluare.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 - Raportare
- ✓ SEV 104 - Tipuri de valori
- ✓ SEV 105 - Abordări și metodele de evaluare a bunurilor
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 500 - Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Poziția ANEVAR cu privire la Activitatea de evaluare în contextul pandemiei cu COVID-19 din aprilie 2020

Riscul evaluării

În conformitate cu prevederile SEV 310 *Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*, și GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea împrumutului*, suplimentar față de cerințele SEV 103 - *Raportarea evaluării*, rapoartele pentru garantarea împrumuturilor vor include și un comentariu asupra factorilor care sunt relevanți pentru estimarea, de către creditor, a performanțelor garanției pe perioada creditului propus. Neîntinzându-se asupra unei garanții potențiale, nu s-au evaluat riscurile.

Data inspecției

13.07.2021

Moneda în care se
exprima valoarea
estimată

Valoarea se va exprima în EUR și în RON
Cursul de referință utilizat în prezentul Raport a fost EUR, valabil pentru ziua de 13.07.2021



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

Modalitati de plata

Evaluarea s-a facut in ipoteza platii in numerar

3. Prezentarea datelor

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Ca primă asezare satul Lumina a luat ființă în anul 1650, iar din punct de vedere administrativ din anul 1880 după războiul ruso-romano-turc din anul 1877. După înființarea ca sat - din anul 1880 până în anul 1908- satul Lumina a aparținut de comuna Sibioara, fostă Cicîrciu. Din anul 1908 și până în anul 1925 satul Lumina a aparținut de comuna Ovidiu, iar de la 1 ianuarie 1926 s-a desprins de comuna Ovidiu, formând unitate administrativ- teritorială de sine stătătoare, la care s-a alipit satul Mamaia și Năvodari, denumit atunci Cara-Coiun(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 Cogealiei care deșeșază în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-sud. În partea de vest se așine 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 Cogealiei (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 deșeșază în Lacul Tașaul și atinge înălțimea de 35 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

După ce depășește linia ferată, în porțiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru stația de epurare a fabricii de conserve. Satul Oituz este traversat de Valea Ciobănoaiei pe 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 care se varsă în Lacul Tașaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.

Vegetația zonală a comunei Lumina este pajiștea stepică ce acoperă altitudini de până la 100 metri. De cursul timpului, vegetația ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanțiale ca exemplu



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

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

Telecomunicațiile

Din anul 1965, localitatea Lumina este racordată telefonic, inițial cu două posturi de telefon, în 2005 numărul acestora crescând la 1030, ceea ce reprezintă un procent de aproximativ 32% din numărul familiilor din localitate. În momentul de față comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica și de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum și 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 școală generală (cu 3 sedii: Școala Noua, 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 face parte dintr-un teren mai mare și este o diferență din masa terenului proprietatea privată a Primăriei Lumina, în folosința lui GRADISTEANU VICTORITA.

Dreptul de proprietate rezulta din ANEXA B

- Încheiere și Extras de carte Funciara nr. 68443/7.05.2021



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

- Poz.CF: 108075
- Plan de amplasament cadastral poz.108075

Descrierea terenului

Parte nedelimitata dintr-un teren mai mare, in folosinta, rezultata din diferenta din masuratori.

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, dar se refera la terenuri libere, construibile, de peste 300 mp. Terenurile substandard se solicita in general pentru extinderi.

Astfel de terenuri cu constructii pe ele sunt solicitate de catre persoanele fizice care detin in folosinta terenuri pentru construirea de locuinte sau de catre persoane fizice care au obtinut terenuri in concesiune in acelasi scop. De asemenea exista cereri de astfel de terenuri si din partea unor persoane fizice care au achizitionat constructiile de pe terenurile respective prin Contract de vanzare - cumparare de la proprietarul constructiei.

Oferta din partea Proprietarului pentru astfel de terenuri cu constructii practic nu exista pe piata, deoarece ele au un singur Cumparator potential: proprietarul constructiei, adica Beneficiarul folosintei sau concesiunii. In cazul vanzarilor de locuinte construite pe teren in folosinta sau concesionat, se pot transfera Cumparatorului si drepturile de folosinta sau concesiune.

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 2015 (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 rezultat din diferenta de masuratori, construit si utilizat pentru a fi folosit in interes propriu pentru o locuinta, 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 sunt fizic posibile si este permise 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 rezidentiala si avand in vedere cele de mai sus, se poate accepta in mod justificat, cu grad maxim de probabilitate ca utilizarea rezidentiala este Cea Mai Buna Utilizare.

6. Evaluarea proprietatii

Abordarea evaluarii terenului prin piata



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

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

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

In evidentele Primariei Lumina exista numeroase documente care confirma tranzactii de astfel de terenuri concesionate in zona in ultimii 2-3 ani, dar au existat un numar suficient de oferte , care au fost corectate cu marjele de negociere efective, fiind aduse astfel in apropierea datelor din tranzactii. Ofertele selectate in final drept Comparabile sunt redade sub forma de extrase din piata imobiliara in **ANEXA E**.

Din Grila de comparatie din **ANEXA 1**, in care sunt redade si principalele caracteristici ale Comparabilelor care au servit drept criterii de comparatie, rezulta:

VALOAREA ESTIMATĂ TERENULUI prin comparatie <small>Valoarea justa nu este afectata de TVA</small>	A	482 EUR/ 2.375 RON (echiv.2 EUR/mp)
--	---	--

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

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 intravilan arabil, parte a unui 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 - nici una nu este aplicabila pentru diferente de masuratori.

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

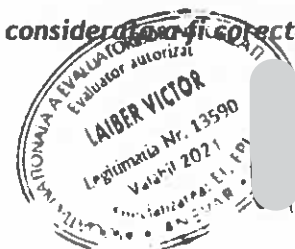
- ✓ Numarul de Comparabile a fost suficient de mare
- ✓ Numarul ajustarilor si valoarea lor a fost acceptabila

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. definitiei ei in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.**

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

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

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



RAPORT DE EVALUARE 241 mp dif masuratori Narciselor 18A (R 2828)

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.

Valoarea terenului intravilan de 241 mp(din diferenta de masuratori) din comuna Lumina, str.Narciselor nr 18A, proprietatea comunei Lumina, domeniul privat, este:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	482 EUR/ 2.375 RON (echiv.2 EUR/mp)
--	--

Valoarea de piata nu este afectata de TVA.



ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Data: 13.07.2021

Curs:

4.9278 RON/EUR

ANEXA 1

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		B	I	J
Preț de oferta (EUR/mp)	?	40.00	61.00	40.00
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzacție [EUR/mp]		-12.00	-18.30	-12.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		28.00	42.70	28.00
Ajustari specifice tranzactionarii				
Drepturi de proprietate transmise	concesionare	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru dreptul de proprietate [%]; Abatere de la valoarea de piata; Valoare echitabila		-75%	-75%	-75%
Ajustare pentru dreptul de proprietate [EUR/mp]		-21.00	-32.03	-21.00
Pret ajustat (EUR/mp)		7.00	10.68	7.00
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanțare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		7.00	10.68	7.00
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		7.00	10.68	7.00
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)		7.00	10.68	7.00
Condiții de piata		aprilie 2021	martie 2021	martie 2021
Ajustare pentru condițiile pieței		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		7.00	10.68	7.00
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-1.75	-2.67	-1.75
Pret ajustat (EUR/mp)		5.25	8.01	5.25
Localizare	zona 11/Narciselor / Sud de Str.Navodari	Canarului/Prel Petrolului	Str.Mare / Sud de Str.Navodari	Str.Mare / Sud de Str.Navodari
Ajustare (%)		-43%	-47%	-57%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-3.00	-5.00	-4.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		2.25	3.01	1.25
		B	I	J
Amplasament in zona/ strada	periferic	periferic	la Sos.Navodari	eriferic/rambleu C
Comparabilitate		similara	superioara	inferioara
Suprafata teren [mp]	241.00	471.00	460	850
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara
Acces	pietruit	pietruit	asfalt	pietruit
Comparabilitate		similara	superioara	similara
Forma/ Deschidere (m)	fara deschidere	dreptunghi,26	dreptunghi,26	dreptunghi,22
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Utilitati	toate	fara gaze	toate	toate
Comparabilitate		inferioara	similara	similara
Comparabilitate totala		superioara	superioara	inferioara

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
J	1.25	inferioara
Subiect	2	
B	2.25	superioara
I	3.01	superioara

Valoarea de piata/ echitabila		
S[mp]	EUR	RON
241	482	2,375



Ajustare pentru tipul tranzactiei	
Ajustarea pentru marja de negociere este de 30%	-30%
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	
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis	
Subiectul este un teren rezultat dintr-o diferenta de masuratori, nedelimitat fizic, plasat cadastral aleatoriu la capatul tartalei mari, deci fara deschidere la vre-o cale de acces, parte dintr-un teren mai mare pe care se afla constructii proprietate persoana fizica. Acesta nu poate avea o valoare de piata cf. Standardelor de Evaluare ANEVAR, neputand fi negociata pe piata libera. Este o abatere de la Valoarea de piata; este o Valoare echitabila, cf. definitiei din Standardele ANEVAR 2020. Din informatiile de piata pe ultimii 6 ani a rezultat ca terenurile din diferenta de masuratori in centrul localitatii se vand la cca. 35% din pretul de piata; toate Comparabilele se ajusteaza.	
	-65%
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 localizare	
B este in aceeaasi zona, dar mai aproape de Sos.navodari, unde preturile sunt cu minim 3 EUR/mp mai mari; se ajusteaza	-3 EUR/mp
I este chiar pe Sos.navodari, unde pretul minim este de cu 5 EUR/mp mai mare; se ajusteaza	-5 EUR/mp
Comp J este amplasat si mai favorabil decat Subiectul, unde preturile sunt cu minim 4 EUR/mp mai mari; se ajusteaza	-4 EUR/mp
Ajustare pentru suprafata terenului	
Subiectul este foarte mic, la limita construibilului, B si I sunt <i>superioare</i> J are peste 500 mp, unde preturile unitare scad, fiind posibila o parcelare; este <i>inferioara</i>	
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat	
ToComparabilele sunt libere, pe terenul Subiect exist o constructie nedefinita precis; toate se considera cu 25% mai scumpe, cf. Studiului de piata ROSA Int'l; ele se ajusteaza	-25%
Ajustare pentru acces	
Ca si Subiectul, B si J sunt pietruite; sunt <i>similare</i> I se acceseaza din strada asfaltata; este <i>superioara</i>	
Ajustare pentru deschidere	
Subiectul nu are deschidere la strada; toate Comparabilele sunt <i>superioare</i>	
Ajustare pentru utilitati	
B nu sre gaze; este <i>inferioara</i> I si J au toate utilitatile la gard,, ca si Subiectul; sunt <i>similare</i>	



Raport de Evaluare a fost elaborat de catre dr.ing.Victor Laiber, membru titular a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR , cu legitimitatia si parafa nr. 13590, valabila pentru anul 2021

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

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

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

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

In calitate de evaluator autorizat a efectuat in ultimii 27 de ani peste 6000 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, Gambinus din Venus, Tosca din Saturn, Eco Corsa din Mangalia, PNP IMPEX din Jupiter si pensiuni in Costinesti) dar si la firme de productie (Rafinaria Petromidia, CCICH/MARWAY/NOVIFERT Navodari, Contex Dobrogeana, Microplasma, Metacom, Sterk Plast, Steelbuilding, Euro Tranzit 2000, Meconst, Dobrogea, COM CM, Eurotex-Mangalia, Union Serv Mangalia, GHETUR Constanta, GEPETO Lumina), de comert (Navodari S.A., Metachim S.A., Libri Maris S.A., Laurette SRL, Ovidius Remit S.A., Ovidius S.A., Sammarina Trading, Consal, C & D, Andromeda, Cardinal Motors, Laurette), din constructii (Deltacons Tulcea, Scut Tulcea, Lufadori Extract Constanta), servicii (Polaris Constanta, Romferex, SCM Recycling, Connexions), de transport (SimpaTrans) din agricultura si zootehnie (Avicola Lumina, Limco Ovidiu, Vereco Bacau, Eraos) sau de presa (Cuget Liber, Poligraf).

In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) si este autorizat sa le efectueze.

ANEVAR, infiintata in 1992, a devenit in anul 1994 membru asociat TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets), in urma unui audit realizat de Institutul Scotian al Expertilor Contabili. La recomandarea TEGOVOFA in anul 1995 ANEVAR a devenit membru asociat al IVSC (International Valuation Standard Committee, organism al ONU).

In anul 1995 ANEVAR a stabilit relatii cu AAI (American Appraisals Institute) si cu CIBV (Canadian Institute of Business Valuers). ANEVAR este membru al Consiliului Director al IVSC, al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori (TeGovofa) si al Asociatiei Mondiale a Organizatiilor de Evaluatori (WAVO). Activitatea ANEVAR a devenit una de "utilitate publica", recunoscuta prin HG nr. 1447/2002. In anul 2004 ANEVAR isi desfasoara activitatea in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), reglementate prin HG nr. 245/2004. Evaluatorul are pozitia de consultant, conform normelor europene.



ANEXA D



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD
CONSTANTA

Nr.	68443
Ziua	07
Luna	05
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA LUMINA

Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **68443** din data **07-05-2021**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidența OCPI CONSTANTA cu numărul cadastral

1) **108075**, Loc. Lumina, Str NARCISELOR, Nr. 18A, Jud. Constanta, UAT Lumina, in suprafată măsurată de 241 mp și suprafată din acte 241 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 04-06-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MIRELA STOIAN



100104032518

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

Dosarul nr. 68443 / 07-05-2021

INCHEIERE Nr. 68443**Registrator:** Zoia Gosiu**Asistent:** IULIANA PUSCASU

Asupra cererii introduse de COMUNA LUMINA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.2131/06-05-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI LUMINA;
- Act Administrativ nr.213/21-12-2019 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;
- Act Administrativ nr.30/31-03-2021 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;
- Act Administrativ nr.6106/13-04-2021 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;
- Act Administrativ nr.6106/13-04-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI LUMINA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108075
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA LUMINA, sub B.1 din cartea funciara 108075 UAT Lumina;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA LUMINA

JIANU VALENTINA CARMEN

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

10-06-2021

Zoia Gosiu
Zoia Gosiu
Digitally signed by
Zoia Gosiu
Date: 2021.06.10
16:13:04 +03'00'

IULIANA PUSCASU

Iuliana Puscasu
Digitally signed by
Iuliana Puscasu
Date: 2021.06.10
16:57:54 +03'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108075 Lumina



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lumina, Str Narciselor, Nr. 18A, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108075	241	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68443 / 07/05/2021 Act Administrativ nr. 30, din 31/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; Act Administrativ nr. 6106, din 13/04/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI LUMINA; Act Administrativ nr. 2131, din 06/05/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI LUMINA; Act Administrativ nr. 213, din 21/12/2019 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA; Act Administrativ nr. 6106, din 13/04/2021 emis de CONSILIUL LOCAL LUMINA;	
81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA LUMINA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
08-06-2021

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
IULIANA PUSCASU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	241			Imobilul este imprejmuit cu gard de plasa intre pct. 1-2, 3-4-1, iar intre pct. 2-3 este neimprejmuit. Nota: Accesul la imobil se face prin imobilul situat in Lumina, Str. Narciselor nr. 18, Jud. Constanta.
TOTAL:			241			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	8.194
2	3	30.23
3	4	8.272
4	1	30.192

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 04-06-2021

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIRELA STOIAN

Mirela Stoian

Digitally signed by Mirela Stoian
Date: 2021.06.04 17:41:57 +03'00'


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

STR MIHAI VITEAZU NR 28 COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr. cerere	68443
Ziua	07
Luna	05
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 108075 / UAT Lumina

TEREN intravilan

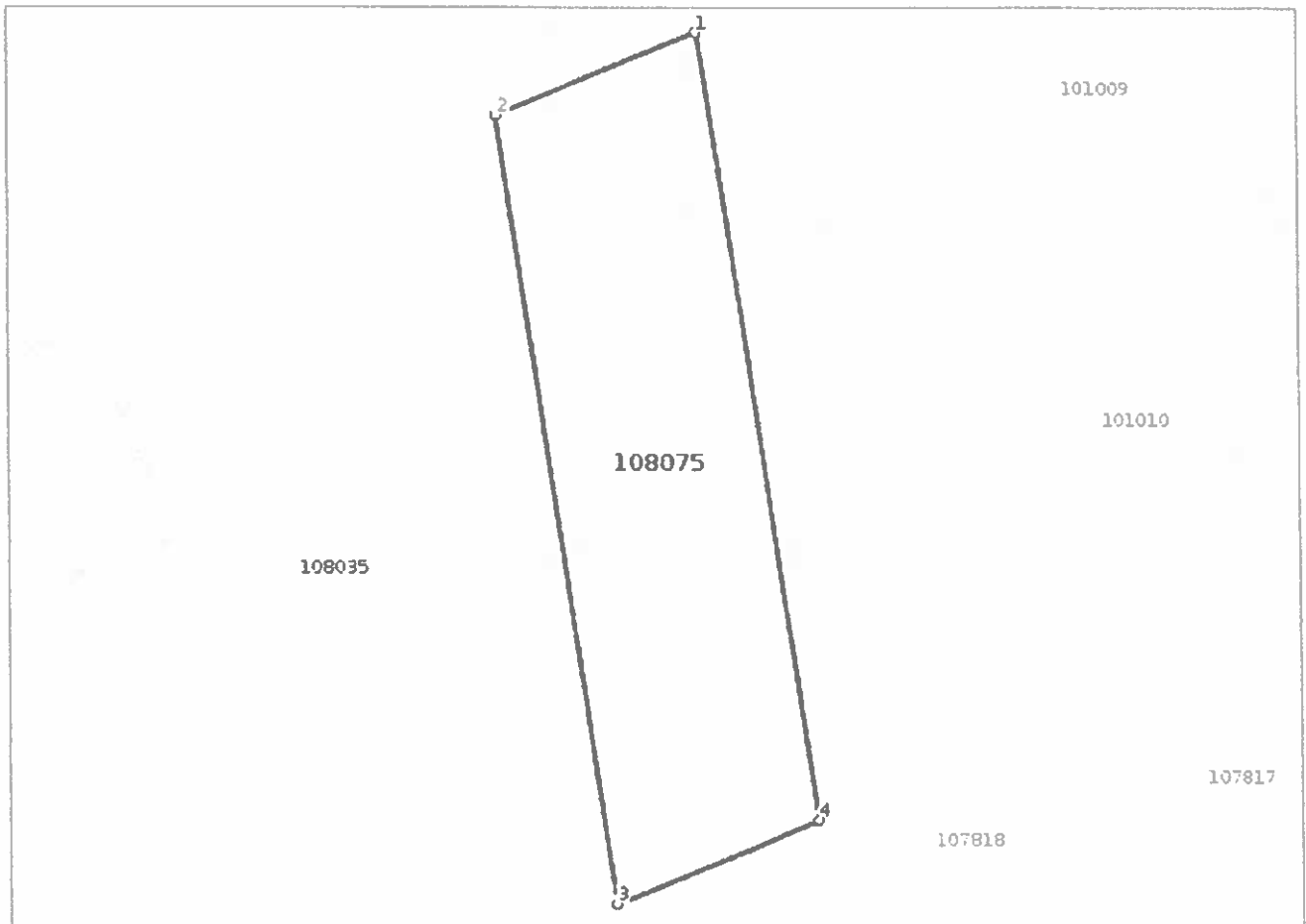
Adresa: Loc. Lumina, Str Narciselor, Nr. 18A, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Lumina

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
108075	241	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

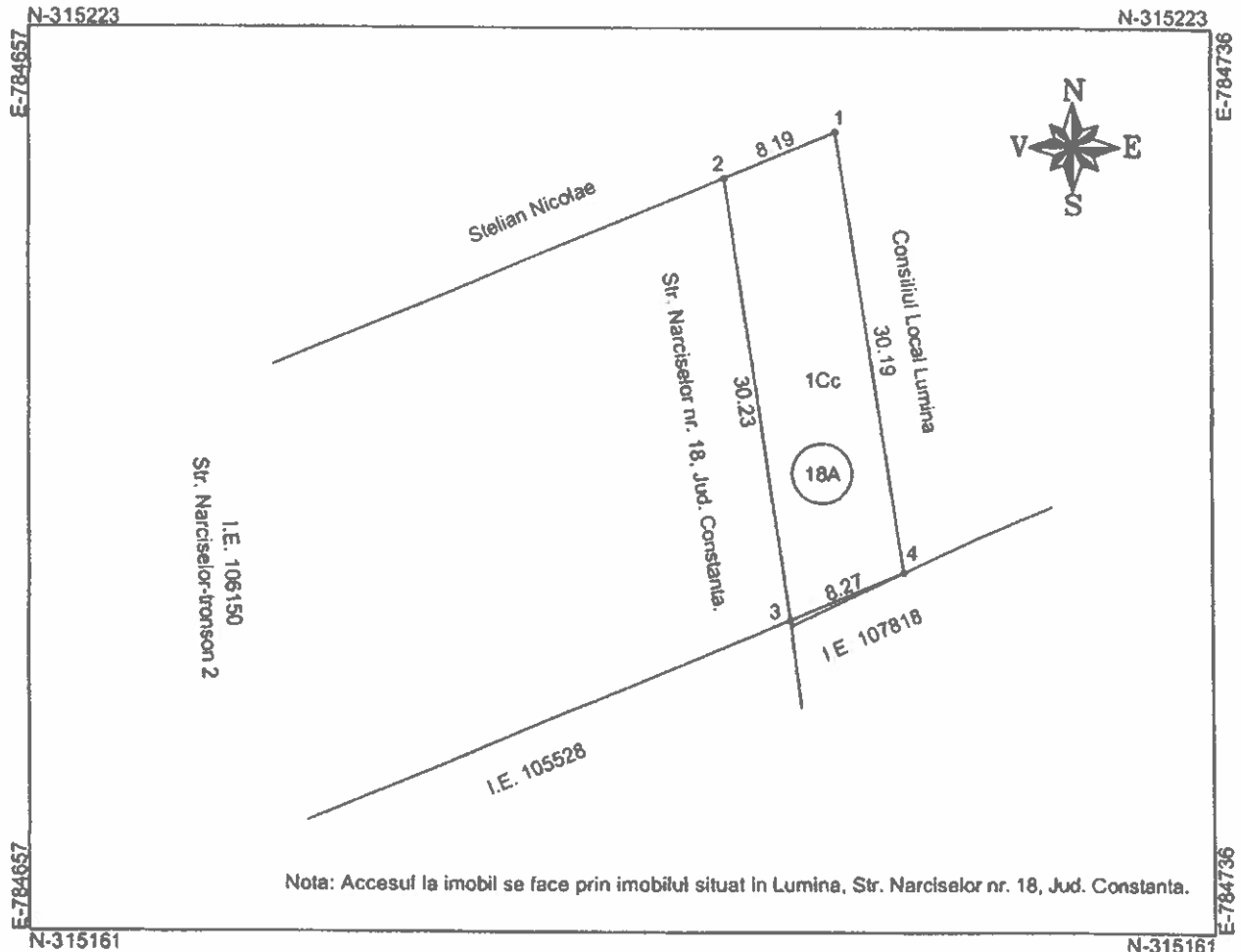


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:500

ANEXA C

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
108075	241 mp	Intravilan Lumina, Str. Narciselor nr. 18A, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		Lumina



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuни
1	Cc	241	Imobilul este imprejmuit cu gard de plasa intre pct. 1-2, 3-4-1, iar intre pct. 2-3 este neimprejmuit.
Total		241	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 241 mp

Suprafata din act = 241 mp

Executant ING. JIANU VALENTINA CARMEN

SERIE RO B F NR. 1962

CATEGORIA A

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

JIANU
VALENTINA-
CARMEN

Digitally signed by JIANU
VALENTINA-CARMEN
Date: 2021.05.07 09:21:53
+03'00'

Semnatura si stampila

Data:05.05.2021

Inspector

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

Mirela Stoian

Digitally signed by Mirela Stoian
Date: 2021.06.04 17:35:55 +03'00'

Semnatura si parafa

D. 68443/2021

Stampila BCPI

Data:.....

Rezumatul Comparabilelor pentru terenuri intravilane in Lumina aprilie 2021

Ref data	Zona	Amplasament	Zone Evaluator	Obs.	Acces	Utilitati	Suprafata	d(m)	[EUR/mp]	
X	martie 2021	USAS	industrial	17	DJ226	asfalt	apa, curent	2000	>10	7.5
R	martie 2021	USAS	industrial	17		asfalt	apa, curent	10000	36	10
Q	martie 2021	Garli	periferic	6	langa calea ferata	asfalt	apa, curent	330	alee 5	36
S	martie 2021	Morri U.M.	periferic	7		pietruit	toate	2000	30	38
M	martie 2021	Decebal	periferic	5		pietruit	apa, canalizare	550	5	39
B	aprilie 2021	Canarulu/Prel.Petrolului	periferic	11		pietruit	apa, curent	471	11	40
E	martie 2021	Peninsula	periferic	16	la canal/ lac	pietruit	apa, curent	460	20	40
J	martie 2021	Str.Mare	periferic	10		asfalt	toate	850	12	40
W	februarie 2021	Comsa	periferic	3		pietruit	toate	407	>9	42
V	martie 2021	Iasomieii	median	7		asfalt	toate	500	12	43
C	aprilie 2021	Iuliu Maniu	periferic	14		pietruit	acces la apa si curent	330	15	45
U	februarie 2021	Belsugului	median	5		pietruit	toate	300	14	60
I	martie 2021	Str.Mare Prel.	perif	10		asfalt	toate	460	26	61
P	martie 2021	George Enescu	median	8		asfalt	toate	560	14	61
G	martie 2021	Sirenei	perif	2	cu Proiect si Aut.de construire	pietruit	toate	324	alee	62
L	martie 2021	Iuliu Maniu	perif	14	langa dezmembrari, livada	pietruit	apa, curent	1450	>10	63
F	martie 2021	George Enescu	median	9		asfalt	toate	560	14	65
N	martie 2021	Murelor	median	1		pietruit	toate	1093	11	65
Y	martie 2021	Sos Tulcei	industrial	13	in spate silozuri. iesire la DN	asfalt	toate	1200	>11	65
O	martie 2021	Campului	central	12		asfalt	toate	414	22	68
K	martie 2021	Crizantemelor	perif	8	cu garaj beton pe teren	asfalt	toate	1000	>9	69
A	aprilie 2021	Narciselor	central	10		asfalt	toate	336	alee	74
H	martie 2021	Morri	median	7		asfalt	toate	400	14	75
T	martie 2021	Decebal	median	5		pietruit	toate	300	>9	83
D	martie 2021	Decebal	perif	9	la DN Tulcea	asfalt	apa, curent	500	15	90

ANEXA 1

Nr. 13599
 aprilie 2021
 Victor

Postat 01 aprilie 2021

Teren de vanzare

25 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 336 m²

Descriere

Vând teren intravilan, cu cadastru și intabulare. Terenul are suprafața de 336 mp +115 mp cota din alee. Terenul se află pe strada Narciselor.

Zona 10 Narciselor (74 EUR/mp)

Postat 01 aprilie 2021

Vând teren intravilan ,Lumina

40 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 471 m²

Descriere

Vand teren intravilan in comuna Lumina, Jud.Constanta
Suprafata: 471 m²
Deschidere : 11 m²
Pozitionare: Acces Prelungirea Petrolului -40 mp

Zona 11 canarului (40 EUR/mp)

2 Loturi teren in localitatea Lumina , jud Constanta

45 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 600 m²

Descriere

Vand doua loturi de teren (330 si 250 m²) in localitatea Lumina, Jud. Constanta, str. Iuliu Maniu nr.8. 7 km de plaja de la Navodari. 45 € metrul, deschidere 15 m

Terenurile sunt ideale pentru casele de vacanta pe timp de vara sau locuinta permanenta. Terenul se afla pe strada Iuliu Maniu (la iesire din localitatea Lumina spre Navodari, prima strada la dreapta la o distanta de 50m (ar circumpar)). Este o zona linistita si in zona sunt celea case in care locuiesc familiile, apa este trasa in fata terenului.

Zona 14 Iuliu Maniu (45 EUR/mp)

Postat 16 martie 2021

Teren Lumina - la DN Tulcea Constanta

90 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 500 m²

Descriere

Vand teren in Lumina cu deschidere de 15m la DN Tulcea Constanta. Toate utilitatile sunt pe teren si langa teren. Terenul este imprejmuit in totalitate. Pretul este pe m². Detalii prin mesajer la OLX.

Zona 9 Sos,Tulcei Est (90 EUR/mp)

Vand teren intravilan -Lumina, Constanta

40 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 460 m²

Descriere

Vand teren intravilan in Lumina, loturi 460 m² util, puz :P+1
Deschidere : 20 m
Pret :40 € m²

Vizualizari: 1424

ID: 213568094

Zona 16 Peninsula (40 EUR/mp)

Postat 15 martie 2021

Teren în cartier nou, localitatea Lumina , Constanta,,

36 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 560 m²

Descriere

Vand teren in cartier nou, str. George Enescu, localitatea Lumina, Jud. Constanta avand toate utilitatile la poarta (apa, canalizare, energie electrica, gaze).
Suprafata totala 560 mp, deschidere 13,5 m.

Zona 9 George Enescu (65 EUR/mp)

Postat 14 martie 2021

Teren intravilan

19 999 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 324 m²

Descriere

Teren intravilan pozitionat in comuna Lumina pe str Sirenei. Suprafata 324m². Se vinde cu proiect si autorizatie de constructie. Proiectul existent Parter cu 2 dormitoare, living, bucataria, baie, terasa, pod. Intrarea prin alee de acces (5m x 12m).

Zona 2 Sirenei (62 EUR/mp)

Postat 14 martie 2021

Teren de vanzare

30 000 €

Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan, intravilan Suprafata utila: 400 m²

Descriere

Teren de vanzare cu suprafata de 400m si deschiderea de 13.59m. Este situat pe strada Morii din comuna Lumina. Mai multe detalii la telefon.

Zona 7 Morii (75 EUR/mp)



publi24.ro

Teren intravilan - centru lumina - ideal pentru casa 40 EUR / m2


28 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila: 460 mp

Descriere

Vand teren intravilan profundie str Mare deschidere 26 m utilitati apa,curent,canalizare,gaze pt mai multe detalii la telefon



0729498929

Mesaj

Adauga favorizati

0729498929

Detaliaza An

Zona 10 Str mare prel (61 EUR/mp)

Descriere Imobiliare

Teren ideal pentru o casa visurilor tale / o investitie profitabila
11.7m * 72.8m
Zona linistita
Iluminare stradala
Cartier in crestere
Centru Lumina
Vecini gospodari
Pretul zonei este in crestere
Negociabil in limita bunului simt

Zona 10 Str.Mare (40 EUR/mp)

publi24.ro

Suprafata terenului 1000,0 m² Front stradali 16

Descriere Imobiliare

Vand 1000 mp teren intravilan la sosea asfaltata in Lumina, jud. Constanta, cartier nou de vile (Sos. Tulcei-16 km de Constanta), utilitati la marginea terenului : apa, energie electrica, gaze, canalizare , garaj beton pe teren Pret 69 E/mp negociabil . Telefon 0799.730.438

Vand teren intravilan 92 000 EUR

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 1430mp.in Lumina,jud Constanta Str. Iuliu Maniu(zona de dezvoltare auto "CRSB" pe colt. Proprietatea contine -avada cu 50 pomi fructiferi, -solar permanent, -acuzata 2 camere in baci, -gard imprejurat din BCA.

0771134017

Mesaj

Adauga favorizati

Zona zona 8 Crizantemelor (69 EUR/mp)

Zona 14 Iuliu maniu (63 EUR/mp)

publi24.ro

anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

teren intravilan de vanzare 550 m in lumina 19 500 EUR

constanta Constanta, Lumina Lumina Vezi harta

0726099099

Mesaj

teren intravilan 1093 m², comuna lumina, 65 EUR / m2

constanta Constanta, Lumina Vezi pe harta

0729449550

Mesaj

Descriere Imobiliare

Teren de vanzare 550 m cu deschidere de 5 m pe str Decebal Lumina Constanta 19500euro negociabil Terenul are apa si canalizare

Descriere Imobiliare

Teren intravilan - Suprafata teren (m²): 1093 m², Strada Murelor Nr. 1B, Strada asfaltata cu o deschidere de 11,15 m², acest teren este ideal pentru construirea unei case existente - gaz, curent, apă, canalizare, iluminat stradai

Zona 5 Decebal (39 EUR/mp)

Zona 1 Murelor (65 EUR/mp)



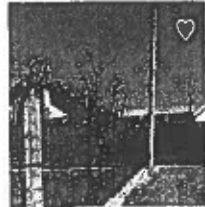
epantofi.ro
VERIFICĂ

Locații din apropiere

Constanța	Almăniș	Palazu Mare	Techirghol	Apoca	Ovidiu	Lumina	Cușpăna
Mamaia-Set	Étore Nord	Vaiu lui Troian	Mălaia Kogălniceanu				

vânzare în Lumina

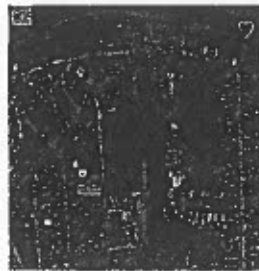
rating



28.000 €

Lumina - Teren intravilan 414mp toate utilitățile-26000Euro
Lumina - Constanța Strada Câmpului, Lumina, Zona Metropolitană Constanța, Constanța 937
Imoblie Constanța va propune spre vânzare un teren intravilan în suprafață de 414mp cu
deschidere-22mp la alea de acces pietruita având toate utilitățile (Curent, Gaze, Canalizare, A)

Zona 12 Campului (68 EUR/mp)



34.399 €

Teren intravilan localitatea Lumina CT 560 mp
Constanța,Lumina,Nord,Strada Câmpului Lumina Zona Metropolitană Constanța Constanța 56
Vand teren în cartier nou str George Enescu localitatea Lumina Jud Constanța având toate util
ape canalizare energie electrica gaze Suprafata totala 560 mp Deschidere 13.6 m

Actualizat 29 martie 2021

Zona 8 George Enescu (61 EUR/mp)

Cauta anuntul...

Toate judetele

Toate categoriile

Anunțul Imobiliar De vânzare Terenuri de vânzare Teren intravilan

Vand teren intravilan în lumina

12 000 EUR

Constanța, Constanța Vezi pe harta

Specificatii

Suprafata terenului	330,0 m ²	Accept schimburi	da
Destinatia	De vacanta	Amenajare strada	Betonate, iluminat strada
Utilitati generale	Ape,Curent	Alte caracteristici	Acces auto,La...

Descriere Imobiliare

Teren intravilan,ntre case,situet langa calea ferata,recordat la ape si curent,suprafata totala330 mp,letime5m proiect anexa,ingradit.RASPUND DOAR LA MESAJE!

Zona 6 str.Garii (36 EUR/mp)

Terenuri de vânzare

77.000 €

31820

Share icons

Teren intravilan 2000mp

Vand teren intravilan , S - 2000mp, deschidere 30m cu toate utilitatile pe teren, zona fosta Unitate militara Lumina (gradinita mai nou),toate actele la zi.

Zona 7 Morii U.M. (38 EUR/mp)

Teren intravilan 10000mp

100.000 EUR

615761

0734297672

Terenuri 10000m²

Lumina, Constanța / Pășune

Mesaj

Zona	Periferie	Suprafata teren	10000 m ²
Tip teren	Construibil	Clasificare teren	Intravilan

Adauga fisier ?

Fa o lista

Salveaza ca favorit

Vând teren intravilan, ce are o suprafața de 10000 mp, cu o deschidere de 36m. Este situat la ieșire din Lumina pe drumul vechi către Usas lângă fabrica de aluminiu. Pret 10 euro/mp.



IDEAL PERI

Zona 17 USAS (10 EUR/mp)

Mamaia-Set Étore Nord Vaiu lui Troian Mălaia Kogălniceanu



25.000 €

Vand teren Lumina
Constanța, Constanța
Vand teren în Lumina, pe strada Decabal, cu utilități și apă la poartă.

Actualizat 14 februarie 2021

DETAILS

Zona 5 Decebal (83 EUR/mp)



Despre anunț

Găsit	12 februarie
Actualizat	19 februarie
Site-ul	spatiicomerciale.ro



21.500 €

43 € per mp

Vând teren lumina

strada lasomie nr 2 suprafață 500m foarte eclesie la zi lei 766 - crata lesion - cu lot cu proiect et în cartierul nou

600 mp

Actualizat: 19 februarie

Găsit: 12 februarie

Vindem teren Lumina

Vindem in Lumina zona vile, între case, teren intravilan 300 mp cu deschidere de 14 m, al doilea lot pe sosea asfaltata. Pret 18000 euro. Mai exista si alte variante 280 mp la sosea, sau alipite in vederea construirii a trei case. Este drum deja existent. Pret 60 euro mp. Comision 2% de la cumparator. Sunati pentru mai multe detalii.

Zona 5 Belsugului (60 EUR/mp)

Zona 7 lasomie (43 EUR/mp)

Despre anunț

Pret pe m ²	42 €
Suprafata	407 m ²
Găsit	17 februarie
Actualizat	17 februarie
Site-ul	generatimobiliare.ro



15.000 €

Vând teren intravilan industrial Lumina

Constanta, judet: Constanta

De vanzare teren intravilan industrial in comuna Lumina 2000 metri patrafii Situat la șoseaua Județeană 4226 (drumul către usas) este în vecinătatea lui alproof. Deși este foarte aproape de

Actualizat: 17 februarie

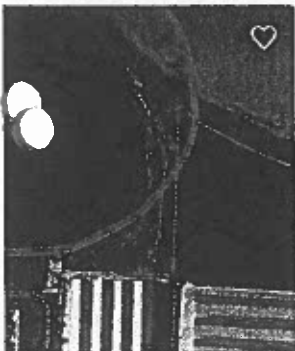
Găsit: 17 februarie

Teren Lumina – 17000 Euro - Constanta

Va propunem spre vanzare un teren in suprafata de 407 MP Clasificare: Intravilan Destinatie: Rezidentiala Numer deschideri: 1 Utilitati: Energie Electrica, Apa, Canalizare, Geze Zone de Vile Cartier Nou Acces facil catre magazine comerciale si mijloace de transport in comun Contact Proprietar: 0726750815

Zona 3 Comsa (42 EUR/mp)

Zona 17 USAS (7.5 EUR/mp)



65 €

Vand teren intravilan Lumina-1200mp

Constanta, Lumina

Vand teren intravilan in comuna Lumina, 1200 mp, cu iesire la Soseaua Tulcei (in spatele Siloz. De Cereale).

Actualizat: 03 martie

Găsit: 17 februarie

Zona 13 Sos.Tulcei (65 EUR/mp)



Termeni și condiții de utilizare



Localizare rapida

Bacau

Cautare imobil

Judet: CONSTANTA

UAT: Lumina

Numar cadastral:
108075

Cautare imobil

Selectare fundal



Ortofoto 2005



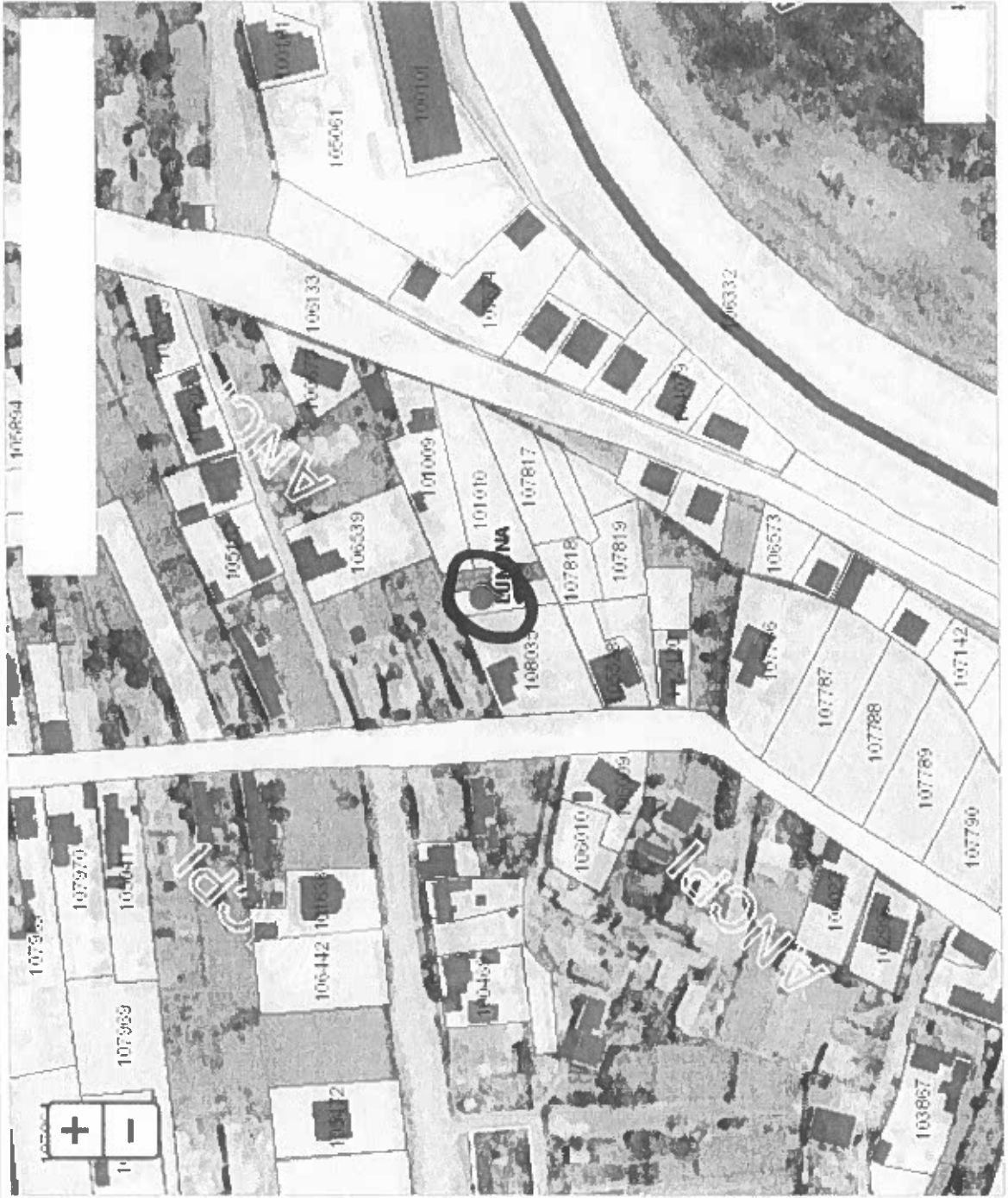
Ortofoto 2008



Ortofoto 2009




Ortofoto 2010



New Tab x MyWay x maps, Search.myway.com x Strada Narciselor 18 - C x

google.ro/maps/place/Strada+Narciselor+18,+Lumina+907175

Strada Narciselor 18, Lumina




Strada Narciselor 18
Lumina 907175

Directions Save Nearby Send to your phone Share

- Suggest an edit on Strada Narciselor 18
- Add a missing place
- Add your business
- Add a label

Photos



Restaurants Hotels Attractions

Iri's Pizza
Nuka mobila copii
Ninja bucatarul
Pieșe Auto
ProAgroService Constanta
Ruana
DPD România - Constanta
BRICK - PENNY
Celsy
ERAOS SA

ALPROF SA
Dezmembrari auto lumina
Auto Dezmembrari Cristi

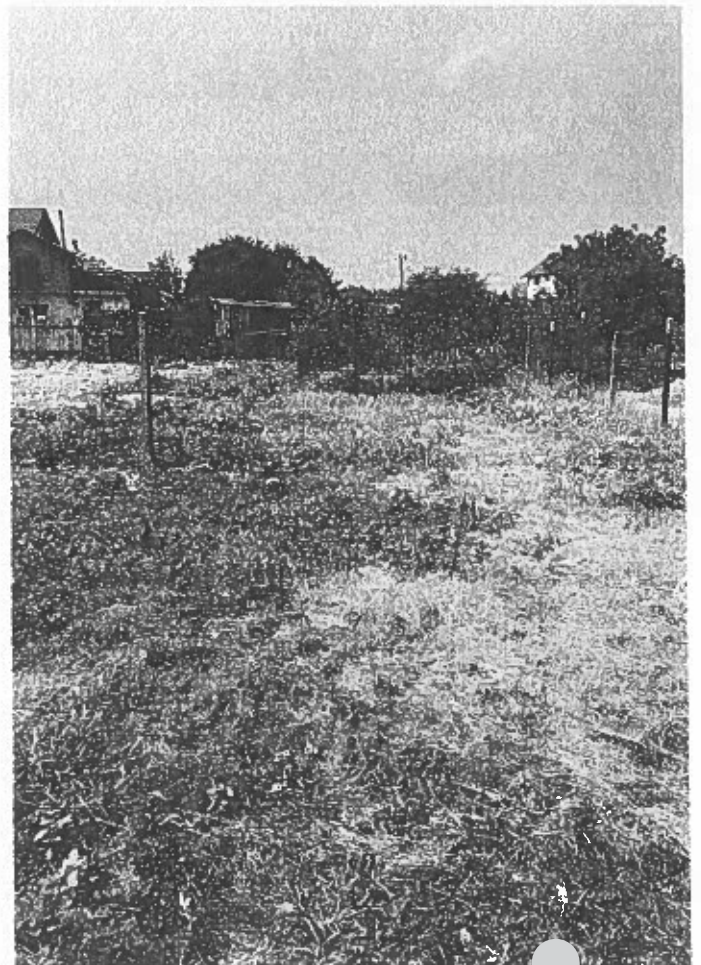
Biseri Penins

Go gle

MAP data © 2021 Romania Terms Privacy Send feedback 200 m

3:57 PM
7/13/2021





ROMANIA
1955
LAIBER VICE
Legătura Nr.
Valul lui
Sanciu
d. 22