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

Hotarare nr. 222

privind declararea unor suprafete de teren de uz si interes public local

Consiliul Local al Comunei Lumina, Judetul Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 25.11.2021

Având în vedere: proiectul de hotarare initiat de Primarul comunei Lumina, si domnii Alexandru Ionescu, Popescu Viorel, Pislaru Gabriel si Pirvu Octavian – consilieri locali, referatul de aprobare, raportul compartimentului de resort,

-raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

- raportul de evaluare nr. 2871/23.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR,

În conformitate cu prevederile art. 286, alin. (1) si (4) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ,

În baza prevederilor art. 196, alin (1), lit.„a'' coroborat cu art. 129, alin. (1) si (2), lit „b'' si „c'' , din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRAŞTE:

Art.1 Se aproba declararea ca bunuri de uz si interes public local a urmatoarelor suprafete de teren din anexa 1 la prezenta hotarare de consiliu:

a) teren , categoria de folosinta drum cu o lungime de 102 ml, suprafata de 610 mp, cuprinsa intre strada Morii si terenul de la lit. „b'' , conform plan de situatie anexa 2. Se aproba raportul de evaluare nr. 2871/23.11.2021, anexa 3 la prezenta hotarare de consiliu. . Terenul are o valoare estimata de 16 785 lei.
b) Teren, categoria de folosinta drum, cu o lungime de 320 ml, suprafata de 4050 mp, conform plan de situatie anexa 2. Terenul are o valoare estimata de 111 444 lei.

Art.2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei se încredințează compartimentul urbanism,amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public şi privat.

Art.3. Prezenta se comunică Primarului Comunei Lumina , compartimentelor urbanism si administrarea domeniului public si privat, serviciului buget finante, Institutiei Prefectului Judetului Constanta,

Prezenta hotarare de consiliu a fost adoptata cu 13 voturi „pentru'', 1 impotriva'' si 2 abtineri.

In sedinta au fost prezenti 16 consilieri locali din 16 in functie. Total membri in consiliul local 17, un loc vacant.

Presedinte de sedinta
Girtone Loredana

Contrasemneaza
Secretar General UAT Lumina
Bratianu Viorel Florin

Anexa la HCL nr. 222/25.11.2021

Nr. crt.	Cod clasificare	Denumire bun	Elemente de identificare	Anul dobandirii	Valoare estimata (lei)	Situatia juridica
1		Teren – categoria de folosinta – drum, (intravilan loc. Lumina)	N-teren propr. privata S -teren propr. privata E – str Morii V-teren – categoria de folosinta drum L= 320 ml Suprafata 4050 mp	2021	16785 lei	S-a declarat interesul public asupra terenului, conform OUG nr. 57/ 2019. Destinatia „drum ,'.
2		Teren – categoria de folosinta – drum (intravilan loc. Lumina)	N-propr.privata S -Str Morii E- proprietati private V- derea L=102 ml Suprafata 610 mp	2021	111 4444 lei	S-a declarat interesul public asupra terenului, conform OUG nr. 57/ 2019. Destinatia „drum ,'.

Comisia de inventariere: Preşedinte: Chiru Dumitru – Primar

Membri: Secretar general UAT Comuna Lumina – Bratianu Viorel Florin

Chirita Simion Marioara inspector registru agricol

Micu Blanaru Valentina- inspector compartiment urbanism
Pindichi Alina Liliana – delegat - sef serviciu buget finante
Irizesculonelia – inspector compartiment administrarea domeniului public si privat

PLAN DE SITUATIE

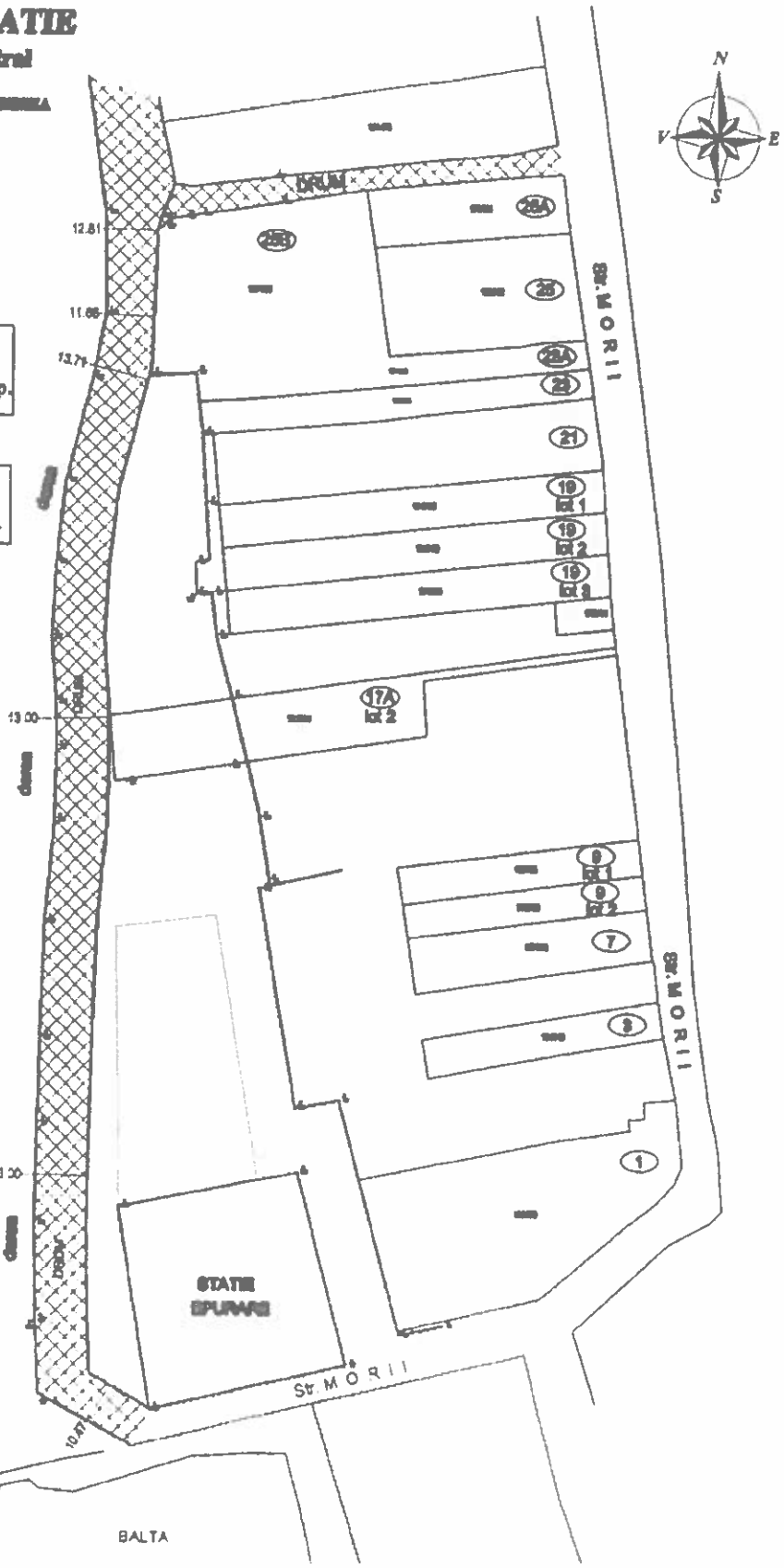
Studiu Topo-Cadastral

Zona: STATIE EPURARE - BIRNA

Str. Prof. ZAVORILIU

LUNGIME = 320 mp.
SUPRAFATA = 4050 mp.

LUNGIME = 102 ml
SUPRAFATA = 610 mp.



MARIAN
LUPASC
U

Executant: Lupascu Marian

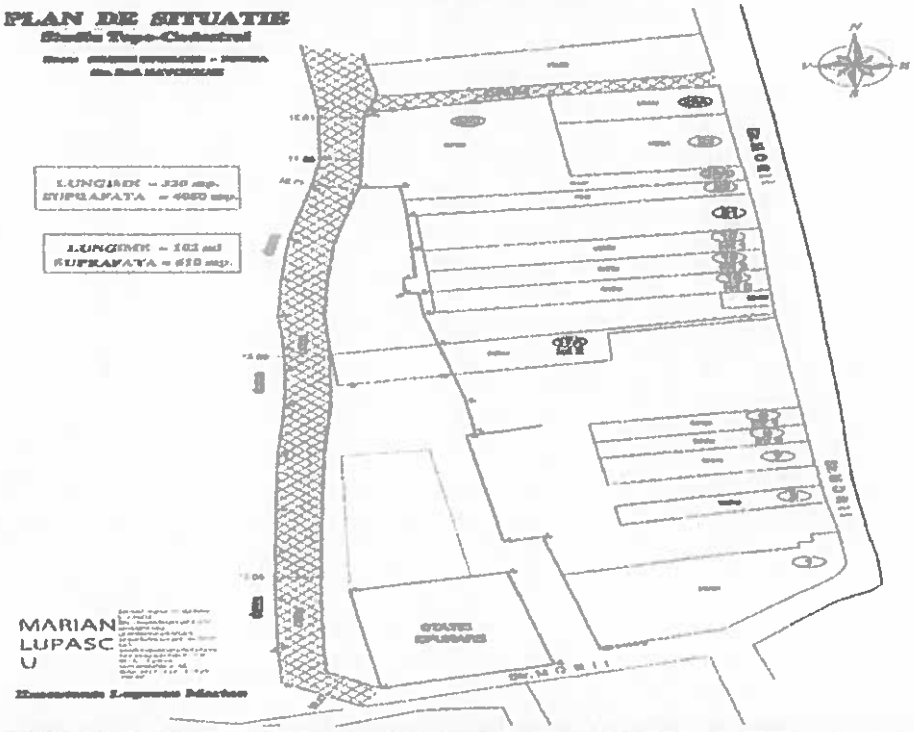
PFA Dr.ing.Victor LAIBER
Evaluator autorizat EI,EPI
Membru ANEVAR nr.13590
CIF:20852678
Constanta, Romania
tel: 0722 - 49 06 36
E-mail: laibervictor@gmail.com

Nr. 2871/23.11.2021

RAPORT DE EVALUARE

a Valorii juste a 2 terenuri(drumuri) din comuna Lumina, de 610mp si 4050 mp din domeniul public al UAT Lumina

(cf.Standardelor Internationale de Raportare Financiara si a Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020)



VALOAREA JUSTA A TERENULUI	**Drum de 610mp :3.392 EUR/ 16.785 RON** **Drum de 4050mp :22.518 EUR/ 111.444 RON**

Evaluator autorizat
dr.ing.Victor Laiber

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

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: noiembrie 2021
- Constanta -

1. INTRODUCERE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
REZUMAT EXECUTIV

Prezentul Raport de evaluare a fost solicitat de catre **Primaria Lumina** pentru evaluarea a 2 terenuri (drumuri) din domeniul public al UAT Lumina, str.Prelungirea Zavoiului, de 610 mp si 4050 mp.

Prin acest Raport se evalueaza ***Valoarea justa (Standardele Internationale de Raportare Financiara)***

Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9491 RON/EUR, valabil pentru ziua de 21.11.2021.

Scopul lucrarii este ***raportarea financiara***, resp. inregistrarea valorii contabile a celor doua active fixe corporale imobiliare din domeniul public in evidenta contabila a Primariei 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

Reevaluarea se face in baza prevederilor:

- *Ordonantei nr.81/2003,*
- *cu toate modificarile prevazute in Legea 79/2008, publicata in Monitorul Oficial nr.292/15.04.2008*
- *Ordinului nr.3471/25.11.2008 emis de Ministerul Economiei si Finantelor, publicat in Monitorul Oficial nr.835/11.12.2008, prin care se aproba Normele metodologice privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice.*
- *Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea mijloacelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice - modificari, aprobate prin Ordinul MFP nr.221/2015*

La baza elaborarii raportului de evaluare au stat urmatoarele Standarde de Evaluare:

STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR - 2020	*SEV 100 - Cadrul general* *SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii* *SEV 103 - Raportare* *SEV 104 - Tipuri ale valorii* *SEV 105 Abordari si metode de evaluare* ***SEV 430 - Evaluari pentru raportarea financiara***

VALOAREA JUSTA (Standardele Internaționale de Raportare Financiară)

IFRS 13 definește valoarea justă ca prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Valoarea justa a celor doua active fixe corporale imobiliare din domeniul public **este:**

VALOAREA JUSTA A TERENULUI	**Drum de 610mp :3.392 EUR/ 16.785 RON** **Drum de 4050mp :22.518 EUR/ 111.444 RON**

Valoarea justa nu este afectata de TVA.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTO
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 135
Valabil 2021
Specializarea: E
ANEVAR

CUPRINS

Capitole	pag.
1. Introducere	2
Rezumat executiv	2
Cuprins	3
Certificarea evaluatorului.	4
2. Termenii de referinta	5
3. Prezentarea datelor	8
4. Reevaluarea activelor fixe corporale	10
5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	11
6. Calificarile evaluatorului	11

ANEXA 1: Evaluarea prin comparatie directa combinata
ANEXA A: Planul de situatie
ANEXA E: Comparabilele utilizate in evaluare

NATIONALA A EVALUATORILOR
Evaluator autori
LAIBER VICT
Legitimatia Nr.
Valabil 2
Specializarea
ANE

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 2020.*
- *Evaluatorul se declara de acord cu verificarea Raportului de evaluare doar cu respectarea prevederilor standardului ANEVAR SEV-400.Certificam faptul ca evaluatorul este membru ANEVAR, indeplineste cerintele ANEVAR privind pregatirea continua, dispune de o asigurare profesionala si este competent sa efectueze acest Raport de evaluare.*

Elaboratorul lucrarii:

dr.ing.Victor Laiber .....

2. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului	Evaluatorul este Persoana Fizica Autorizata. Declar si confirm ca pot oferi o evaluare obiectiva si impartiala, fiind competent in acest domeniu. Indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, pe baza adeverintelor, diplomelor si Certificatelor emise de ANEVAR intre anii 1993 si 2021. Posed o experienta de peste 25 de ani de activitate in evaluare, atat in calitate de angajat corporatist si angajat in sistemul bancar, cat si in calitate de liber profesionist individual sau colaborator extern la mai multe banci comerciale. Raportul a fost intocmit pe baza celor mai noi si pertinente cunostinte ale evaluatorului, fara colaboratori. Posed asigurare profesionala si pregatirea continua statutara.
Identificarea Clientului si a utilizatorilor desemnati	
Clientul raportului	**PRIMARIA LUMINA**
Beneficiarul raportului:	**PRIMARIA LUMINA**
Destinatarul final al raportului	**PRIMARIA LUMINA**
Proprietar al drepturilor de proprietate evaluate	**PRIMARIA LUMINA , domeniul public**
Scopul evaluarii	Evaluarea valorii contabile a 2 drumuri din Lumina, Str.Prel.Zavoiului Conform cerintelor SEV 101, paragraful 2(d), se precizeaza ca activele sunt utilizate sau clasificate de către entitatea raportoare în scopul realizării obiectului de activitate al entităţii
Identificarea Obiectului evaluarii	Plan de situatie ***(ANEXA 1)***
Adresa proprietatii	Comuna Lumina, str.Prel.Zavoiului , cod postal 907175, jud.Constanta
Drepturi de proprietate	Drept deplin de proprietate, in ipoteza lipsei oricaror sarcini
Tipul valorii estimate	Evaluarea realizata in prezentul raport de evaluare, de comun acord cu Clientul, reprezinta o estimare a ***Valorii juste***, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (ed.2020) În această Aplicaţie se folosesc definiţiile următoare: ***Standarde de Raportare Financiară***: orice standarde recunoscute sau adoptate pentru elaborarea situaţiilor periodice privind poziţia financiară a unei entităţi. Acestea se mai numesc şi standarde de contabilitate. ***Standarde Internaţionale de Raportare Financiară (IFRS-uri):*** standardele şi interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaţionale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: (a) Standardele Internaţionale de Raportare Financiară, (b) Standardele Internaţionale de Contabilitate, şi (c) Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaţionale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC). ***Valoarea justă*** reprezintă fie tipul valorii solicitate, fie o opţiune permisă pentru multe tipuri de active sau datorii, în conformitate

IFRS 13 *Evaluarea la valoarea justă* conţine următoarea definiţie:

„Valoarea justă este preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie reglementată între participanţii de pe piaţă, la data evaluării."

Comentariul din IFRS 13 şi, în special referirile la participanţii de pe piaţă, la o tranzacţie normală, tranzacţie ce are loc pe piaţa principală sau pe cea mai avantajoasă piaţă şi pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că ***valoarea justă***, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de ***valoare de piaţă***, aşa cum aceasta este definită şi comentată în SEV 100 *Cadrul general*.
În *scopul raportării financiare*, sunt peste 130 de ţări care solicită sau permit utilizarea Standardelor Internaţionale de Contabilitate publicate de Consiliul Internaţional pentru Standarde de Contabilitate (IASB). În plus, Consiliul Internaţional pentru Standarde de Contabilitate din Statele Unite ale Americii, utilizează aceeaşi definiţie a valorii juste la Tema 820.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de catre Client din care mentionam:
* Listele de inventariere ***(ANEXA 1)***
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 adecvate si oportune pentru determinarea valorii si
- fundamentarea opiniei evaluatorului asupra valorii

Natura si sursa informatiilor

In afara de documentatia pusa la dispozitie de Client, mentionata anterior ("Drepturi de proprietate evaluate"), informatiile de baza provin din cele peste 8000 de Rapoarte de evaluare intocmite de autorul prezentei, in ultimii 27 ani, in scopul constituirii de garantii pe proprietatile achizitionate prin credite la diferite banci comerciale din Constanta, in scopul raportarii financiare deter unele Primarii, 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, care in mare parte provin din numeroasele rapoarte de evaluare elaborate de subsemnatul pentru Beneficiar (Primaria Lumina) in diverse scopuri (tranzactii de v-c, reevaluari contabile, chirii, concesiuni, superficii, s.a.)

Ipoteze

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

În conformitate cu cerinţele SEV 101, paragraful 2(i), declaram ca situaţiile financiare se elaborează pe ipoteza continuităţii activităţii entităţii,

Conform prevederilor SEV 101, paragraful 2(j), se mentioneaza ca in raport vor putea aparea referinte la rapoartele de evaluare anterioare ale subsemnatului. De asemenea se mentioneaza ca subsemnatul va putea raspunde la intrebari ridicate de un auditor al societatii, dar numai in limitele profesiei libere de evaluator.

Subsemnatul ia act de anumite cerinte pentru evaluare ale IFRS-urilor si de practicile de evaluare general acceptate, dar si de faptul ca SEV 430 nu impune nici o cerinta obligatorie.

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

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	Evaluarea s-a facut in conditiile respectarii urmatoarelor acte legislative: • Ordonanta Guvernului nr.24/2011 • Legea nr.99/2013 • Legea nr. 149/2013 • Legea nr. 221/2013 Reevaluarea se face in baza prevederilor: ➢ Ordonantei nr.81/2003, ➢ cu toate modificarile prevazute in Legea 79/2008, publicata in Monitorul Oficial nr.292/15.04.2008 ➢ Ordinului nr.3471/25.11.2008 emis de Ministerul Economiei si Finantelor, publicat in Monitorul Oficial nr.835/11.12.2008, prin care se aproba Normele metodologice privind reevaluarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice. ➢ Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea mijloacelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice - modificari, aprobate prin Ordinul MFP nr.221/2015
	Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (2020), resp.: SEV 100 - Cadrul general SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii SEV 103 - Raportare SEV 104 - Tipuri ale valorii SEV 105 Abordari si metode de evaluare **SEV 430 - Evaluari pentru raportarea financiara**
Data inspectiei	Inspectia proprietatii s-a efectuat de mai multe ori in ultimii ani, dar cel mai recent in data pe 22.11.2021
Moneda in care se exprima valoarea estimata	Valoarea se va exprima in EUR si in RON Cursul de referinta utilizat in prezentul Raport a fost de 4.9491 RON/EUR, valabil pentru ziua de 22.11.2021
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 așezata în zonă plată de o parte și de alta a Văii Cogealiei care debușează în Canalul Poarta Albă-Midia și are direcția nord-su.În partea de vest se ține 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 părţii joase a localităţii.
Satul Sibioara se află situat în cea mai mare parte pe versantul nordic al Văii Sibioara care debuşează în Lacul Taşaul şi atinge înălţimea de 35 m.
Bazinul hidrografic are o suprafaţă de peste 1000 ha cu energie de relief medie, având versantul sudic cu mai multe văi şi pante de peste 5%.
La ploi abundente are loc inundarea zonei adiacente albiei de scurgere.În partea de est a satului se află lacul Taşaul spre care există faleză de cca.10 m înălţime.
Satul Oituz este aşezat pe un teren aproape plat, cu o uşoară pantă dinspre nord spre sud. Tangent în partea de est se află Valea Ciobănoaiei, cu energie mică de relief. Din cauza unor configuraţii locale au loc băltiri în partea de sud.
Din punct de vedere geografic teritoriul comunei Lumina este situat în Podişul Dobrogei Centrale (Podişul Casimcei), ce se profilează între falia Peceneaga-Camena la nord şi falia Capidava-Ovidiu la sud.
Climatic, întreaga parte estică a Dobrogei este de fapt o fâşie de tranzit între cele două mari suprafeţe tipice: Dobrogea continentală şi Marea Neagră.
Particularităţile climatice se reflectă în teritoriul comunei Lumina, fiind legate de poziţia geografică a localităţii, la numai 4 km vest de Marea Negră, la ½ km nord de limanul Maritim Siut-Ghiol şi Canalul Midia- Poarta Albă.
Comuna Lumina se întinde pe o suprafaţă totală de 4875 ha din care 668 ha intravilan, 7 ha vii şi 4200 ha extravilan.
Reţeaua hidrografică este alcătuită de luciuri de apă-lacuri-bălţi şi de ape curgătoare cu debit permanent sau intermitent pe fir care străbate fiecare din cele trei localităţi: Satul Lumina se învecinează cu şenalul Canalului Poarta Albă- Midia
La est de şenalul navigabil şi 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 localităţii produce eroziuni în partea de nord-est (fiind în vale îngustă şi adâncă)şi inundaţii în partea de sud.
După ce depăşeşte linia ferată, în porţiunea de până la canalul navigabil se formează o baltă neamenajată, cu stuf, care constituie bazin de disipare a energiei, emisar pentru staţia 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 direcţia vest-est de o vale cu aport permanent de apă ce se varsă în Lacul Taşaul, cu un bazin hidrografic de 1.200 ha.
Vegetaţia zonală a comunei Lumina este pajiştea stepică ce acoperă altitudini sub 100 metri. În decursul timpului, vegetaţia ieboasă, respectiv stepa, a fost supusă unor modificări substanţiale, ca de exemplu deşelinarea ei aproape în totalitate. Având în vedere acest fenomen, se constată că vegetaţia ierboasă, aşa cum este astăzi, prezintă o serie de particularităţi locale.
Faunistic, zona comunei Lumina se caracterizează prin extensiunea unor specii de stepă ca urmare a intensificării agriculturii şi extinderii mecanizării pe terenurile agricole.
Condiţiile climatice sunt influenţate de apropierea de mare, cu temperaturi medii anuale de 11-15°C cu precipitaţii 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 şi pe pante line, elemente ce caracterizează relieful comunei Lumina, s-au format următoarele categorii de soluri: cernoziomul castaniu, cernoziomul castaniu carbonatat şi cernoziomul levigat.
Infrastructura de utilităţi
Alimentarea cu apă a localităţii Lumina se face din sistemul Nord litoral. Are un sistem centralizat de alimentare cu apă prin conductă de aducţiune de 300 mm, un rezervor de înmagazinare cu o capacitate de 1000 mc, precum şi o reţea de distribuţie 100mm-200mm.Acest sisstem se întâlneşte în zona de lotizări situate în partea de vest a localităţii şi zona de est.
Satul Oituz se alimentează cu apă printr-o conductă de 100 mm azb. racordată la aducţiunea 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 construcţiilor 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 şi apoi în emisar, canalul Poarta Albă-Midia Năvodari.
Alimentarea cu energie electrică se realizează din sistemul energetic naţional de la staţia de transformare Lumina 110/20kV, situată în extravilanul localităţii.
Construcţii, terenuri
Comuna Lumina dispune de o suprafaţă de 592 ha teren intravilan, din care 348 ha sunt ocupate de curţi-construcţii.
Infrastructura de transport
Localitatea Lumina este străbătută de drumul judeţean DJ 226 care face legătura cu oraşul Năvodari.Prin localitatea Lumina trece calea ferată Medgidia- Betonaj(Năvodari), care în partea estică a localităţii se ramifică în direcţia Ovidiu - Constanţa.
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 direcţii de mers calea ferată Dor Mărunţu-Capul Midia.
Telecomunicaţiile

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. In momentul de fata comuna Lumina dispune de conexiuni la internet prin fibra optica si de asemenea serviciile de comunicatii mobile au acoperire 4G. Pe piata locala opereaza 2 operatori nationale de servicii de telecomunicatii fixe precum si 1 operator local.
Resurse umane
Din datele oferite de Evidenta Populatiei, la data de 1 ianuarie 2016 , comuna Lumina avea o populatie totala de 10603 locuitori.
În comuna Lumina există o școala generala (cu 3 sedii: Scoala Noua, Scoala Veche, Scoala Unitate, 1 Oituz, 1 Sibioara) și trei grădinițe.
Pe raza comunei isi desfasoara de asemenea activitatea si un liceu privat.
În comuna Lumina există două cămine culturale, cu capacitate de: 250 locuri căminul cultural Lumina si 200 locuri căminul cultural Oituz.
Biblioteca comunală Lumina are un număr de 7800 volume, fiind înregistrați 500 de cititori.
În comuna Lumina există 4 biserici ortodoxe (2 Lumina, 1 Sibioara, 1 Oituz), 1 biserică catolică și o geamie.
https://www.primaria-lumina.ro/despre/

Descrierea situatiei juridice

Bunurile imobile evaluate fac parte din domeniul public al Primariei Lumina, str.Prel.Zavoiului, cod postal 9017175, jud.Constanta.

Dreptul de proprietate al societatii rezulta din faptul ca bunurile imobile vor fi inregistrate in contabilitatea societatii pe baza Planului de situatie ***(ANEXA 1).***

4. Reevaluarea activelor fixe corporale

In Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (2020) in SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiara, al.G2, pag.275 se precizeaza:
„ Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de V***aloare de piață,*** așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.
Astfel, pentru multe scopuri practice, V***aloare de piață***, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate.

Avand in vedere faptul ca SEV 430 nu impune restrictii privind abordarile de evaluare, dar avand in vedere si faptul ca bunurile apartin in buna parte domeniului public (netranzactionabil), dar nu sunt inca inregistrate in contabilitate, nu s-a putut proceda cf. OMEF 3471/2008, ANEXA 1 (Norme metodologice), art.5, alin.(2), adica printr-o reevaluare cu ajutorul indicelui preturilor de consum.

Abordarea evaluarii terenului prin piata

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

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

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

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

VALOAREA JUSTA A TERENULUI	**Drum de 610mp :3.392 EUR/ 16.785 RON** **Drum de 4050mp :22.518 EUR/ 111.444 RON**

5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Rezultatele se considera corecte, avand in vedere ca s-au respectat intocmai prevederile actelor legislative in vigoare.

Opinia finala a Evaluatorului este urmatoarea :

Valoarea justa a celor doua active fixe corporale imobiliare din domeniul public este:

VALOAREA JUSTA A TERENULUI	**Drum de 610mp :3.392 EUR/ 16.785 RON** **Drum de 4050mp :22.518 EUR/ 111.444 RON**

Valoarea justa nu este afectata de TVA.

6. Calificarile evaluatorului

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

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

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

In cursul carierei a indeplinit mai multe functii:

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

In cariera sa a absolvit o serie de cursuri de:

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

In perioada 1994 - 2003, Victor Laiber a elaborat Rapoarte de evaluare pentru clienti ai principalelor banci; BCR, BRD, Banca Transilvania, MiroBank/ ProCredit, RoBank/ OTP, WestBank/ SanPaolo Imi, Eurom, Daewoo Bank, Banca Italo - 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 creditelor" (2005), "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - SPIC D-04" (2006), "Evaluarea pentru piata de capital" (2007), "Evaluarea terenurilor agricole si padurilor" (2007), "Costul capitalului propriu. Rata de capitalizare, Rata de actualizare SPIC D-21" (2008), " Elemente specifice la evaluarea pentru garantarea imprumuturilor: Valoarea de lichidare, evaluarea in conditii de criza" (2009), "Deprecierea constructiilor SPIC D-20" (2010), "Ghid de aplicare - evaluarea pentru mijloace fixe mobile - D22) (2010), "Particularitati in evaluarea bunurilor mobile pentru garantarea imprumuturilor - D04E" (2010), "Particularitati in evaluarea terenurilor agricole" (2011), "Indici imobiliari de evaluare statistica" (2011), " Evaluarea garantiilor imobiliare in conditii de risc" (2012), "Evaluarea proprietatilor agricole" (2012), "Legislatie 2012" (2012), "D36-Conceptele de cladire verde si dezvoltare durabila in evaluarea proprietatii imobiliare" (2013), "D33 - Verificarea evaluarii (2013)", "C018 - Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de executie in scopul garantarii imprumutului (2013)", D40 Bazele evaluarii proprietatilor imobiliare (2014), D39.1 - Business/ Competitive Intelligence pentru evaluatori (2014), Verificarea evaluarii (2015), Etica in activitatea de evaluare a garantiilor (2015), CO 39 Evaluarea valorii de impozitare/ Noul Cod fiscal (2016), C007 Evaluarea pentru executarea silita, C018 Evaluarea proprietatilor imobiliare in curs de exeutie (2016) curs de formare EPI (2016), C062 Evaluarea proprietatilor complexe (2018)

D57 Evaluarea proprietatilor imobiliare de tip comercial (2018), D43 Evaluarea terenurilor (2019), D48 Verificarea evaluarii (2019) ,D43 Evaluarea terenurilor (2020), C039 Evaluarea pentru impozitarea cladirilor (2021), D51 Identificarea cadastrala a proprietatilor imobiliare (2021) s.a. . In 2002 si a fost numit de ANEVAR director de curs in pentru cursul de "Evaluarea proprietatilor imobiliare" si seminariile "Evaluarea afacerilor" si "Planul de afaceri" . Tot in 2002 a fost agreat de catre ANEVAR ca lector in domeniul evaluarii intreprinderilor. In ultimii ani s-a specializat si in evaluarea Valorilor de impozitare cf. Noului Cod Fiscal (GEV 500) -ATESTAT ANEVAR EPI (2017) - si este autorizat sa le efectueze.

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

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

ANEVAR, 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 (TeGoVa) si al Asociatiei Mondiale a Organizatiilor de Evaluatori (WAVO).Activitatea ANEVAR a devenit una de "utilitate publica", recunoscuta prin HG 1447/2004. Incepand din 2004 NEVAR isi desfasoara activitatea in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), reglementata prin O.G. nr.24/ 2011.Evaluatorul are pozitia de consultant, conform normelor europene.

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE zona 11

Data: 22.11.2021 Curs: 4.9491 RON/EUR

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		B	I	R
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	40.00	61.00	10.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzactie[EUR/mp]		-12.00	-18.30	-3.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		28.00	42.70	7.00
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]		-14.00	-21.35	-3.50
Pret ajustat (EUR/mp)		14.00	21.35	3.50
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		14.00	21.35	3.50
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		14.00	21.35	3.50
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)		14.00	21.35	3.50
Conditii de piata		aprilie 2021	martie 2021	martie 2021
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		14.00	21.35	3.50
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat/drum	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-3.50	-5.34	-0.88
Pret ajustat (EUR/mp)		10.50	16.01	2.63
Localizare	zona 11/DJ226 Sud/ Prel.Zavoiului	Canarului/Prel Petrolului	Str.Mare / median	zona soselei spre USAS
Ajustare (%)		-14%	-28%	0%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-2.00	-6.00	0.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		8.50	10.01	2.63
		B	I	R
Amplasament in zona/ strada	periferic	mai bun	la Sos.Navodari	periferic
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Suprafata teren [mp]	610.00	471.00	460	10,000
Comparabilitate		similara	similara	inferioara
Acces	neamenajat	pietruit	asfalt	neamenajat
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Formal Deschidere (m)	fasie100x6	dreptunghi,26	dreptunghi,26	dreptunghi,22
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Utilitati	in zona	fara gaze	toate	fara utilitati
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara
Comparabilitate totala		***superioara***	***superioara***	***inferioara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
R	2.63	inferioara
Subiect	***5.56***	
B	8.50	superioara
I	10.01	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
610	3,392	16,785

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUT... Evaluator autorizat LAIBER VICTOR Legitimația Nr. 1359 Valabil 2021

Ajustare pentru tipul tranzactiei

Toate comparabilele sunt oferte; se ajusteaza -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. 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%, resp.10%

Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis

Subiectul este un teren in concesiune pe care se afla o constructie 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 concesionate centrale se vand la cca. 50% din pretul de piata.

-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

Normale, nu sunt necesare ajustari 0%

Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat

Subiectul este teren ocupat cu constructie, toate Comparabilele sunt terenuri libere. Piata imobiliara, dar si Studiul de piata pentru Asociatia Birourilor Notariale pe 2019 constata o scadere a preturilor terenurilor ocupate, fata de cele libere cu cca. 25%

-25%

Ajustare pentru localizare

R este in zona periferica nerezidentiala,cu preturi similare; nu se ajusteaza

B este tot in zona periferica, dar in zone de case, unde preturile sunt mai mari cu minim 2 EUR/mp - 2 EUR/mp

I este pe strada Mare, in zona mediana, unde pretul este cu pana la 6 EUR/mp mai mare; I se ajusteaza -6 EUR/mp

Ajustare pentru amplasament in zona/pe strada

B si I sunt amplsate mai spre zona locuita a strazilor; ele sunt ***superioare***

J este tot in afara zonei locuite; este ***similara***

Ajustare pentru suprafata terenului

B si I sunt ***similare*** ca suprafata

R este similarapeste 1000 mp unde pretul unitar scade; este ***inferioara***

Ajustare pentru acces

I se acceseaza din strada asfaltata ; este ***superioara***

R se acceseaza din strada neamenajata, ca si Subiectul; este ***similara***

B se acceseaza din strada pietruita; este ***superioara***

Ajustare pentru deschidere

Subiectul este un drum, adica o fasie de 100x 6 m, neconstruibil;yoate Comparabilele au forme normale, deschideri peste standarde ele sunt ***superioare***

Ajustare pentru utilitati

Subiectul dispune de toate utilitatile in zona, B si I sunt ***superioare***

R nu are utilitati la sub 100 m; este ***inferioara***

ABORDAREA PRIN PIATA/ METODA COMPARATIILOR DIRECTE zona 11

Data: 22.11.2021 **Curs: 4.9491 RON/EUR**

ELEMENT DE COMPARAŢIE	subiect	PROPRIETĂŢILE IMOBILIARE COMPARABILE		
		B	I	R
Preţ de oferta (EUR/mp)	?	40.00	61.00	10.00
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Ajustare ptr. marja de negociere		-30%	-30%	-30%
Ajustare pentru tip tranzactie[EUR/mp]		-12.00	-18.30	-3.00
Pret de vanzare (EUR/mp)		**28.00**	**42.70**	**7.00**
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]		-14.00	-21.35	-3.50
Pret ajustat (EUR/mp)		**14.00**	**21.35**	**3.50**
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustare pentru finanţare[EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		**14.00**	**21.35**	**3.50**
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru vanzare [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		**14.00**	**21.35**	**3.50**
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)		**14.00**	**21.35**	**3.50**
Conditii de piata		aprilie 2021	martie 2021	martie 2021
Ajustare pentru condiţiile pieţei		0%	0%	0%
Ajustare pentru piata [EUR/mp]		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		**14.00**	**21.35**	**3.50**
Ajustari specifice proprietatii				
Teren liber/ ocupat	ocupat/drum	liber	liber	liber
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare pentru liber/ocupat [EUR/mp]		-3.50	-5.34	-0.88
Pret ajustat (EUR/mp)		10.50	16.01	2.63
Localizare	zona 11/DJ226 Sud/ Prel.Zavoiului	Canarului/Prel Petrolului	Str.Mare / median	zona soselei spre USAS
Ajustare (%)		-14%	-28%	0%
Ajustare pentru localizare [EUR/mp]		-2.00	-6.00	0.00
Subtotal pret ajustat cantitativ [EUR/mp]		8.50	10.01	2.63
		B	I	R
Amplasament in zona/ strada	periferic	mai bun	la Sos.Navodari	periferic
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Suprafata teren [mp]	4,050.00	471.00	460	10,000
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara
Acces	neamenajat	pietruit	asfalt	neamenajat
Comparabilitate		superioara	superioara	similara
Formal Deschidere (m)	fasie320x13	dreptunghi,26	dreptunghi,26	dreptunghi,22
Comparabilitate		superioara	superioara	superioara
Utilitati	in zona	fara gaze	toate	fara utilitati
Comparabilitate		superioara	superioara	inferioara
Comparabilitate totala		***superioara***	***superioara***	***inferioara***

Proprietatea	Pret [EUR/mp]	Comparab.totala
R	2.63	inferioara
Subiect	***5.56***	
B	8.50	superioara
I	10.01	superioara

Valoarea de piata/ echitabila

S[mp]	EUR	RON
4,050	**22,518**	**111,444**

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTO
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 1359
Valabil 2021
Specializarea: SV

Ajustare pentru tipul tranzactiei	
Toate comparabilele sunt oferte; se ajusteaza	-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. 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%, resp.10%	
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis	
Subiectul este un teren in concesiune pe care se afla o constructie 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 concesionate centrale se vand la cca. 50% din pretul de piata.	-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	
Normale, nu sunt necesare ajustari	0%
Ajustare pentru tipul de teren liber/ ocupat	
Subiectul este teren ocupat cu constructie, toate Comparabilele sunt terenuri libere. Piata imobiliara, dar si Studiul de piata pentru Asociatia Birourilor Notariale pe 2019 constata o scadere a preturilor terenurilor ocupate, fata de cele libere cu cca. 25%	-25%
Ajustare pentru localizare	
R este in zona periferica nerezidentiala,cu preturi similare; nu se ajusteaza	
B este tot in zona periferica, dar in zone de case, unde preturile sunt mai mari cu minim 2 EUR/mp	- 2 EUR/mp
I este pe strada Mare, in zona mediana, unde pretul este cu pana la 6 EUR/mp mai mare; I se ajusteaza	-6 EUR/mp
Ajustare pentru amplasament in zona/pe strada	
B si I sunt amplsate mai spre zona locuita a strazilor; ele sunt ***superioare***	
J este tot in afara zonei locuite; este ***similara***	
Ajustare pentru suprafata terenului	
B si I sunt mai mici ca suprafata, preturile unitatre fiind mai mari; sunt ***superioare***	
R este peste 1000 mp unde pretul unitar scade; este ***inferioara***	
Ajustare pentru acces	
I se acceseaza din strada asfaltata ; este ***superioara***	
R se acceseaza din strada neamenajata, ca si Subiectul; este ***similara***	
B se acceseaza din strada pietruita; este ***superioara***	
Ajustare pentru deschidere	
Subiectul este un drum, adica o fasie de 320x 13 m, neconstruibil;toate Comparabilele au forme normale, deschideri peste standarde ele sunt ***superioare***	
Ajustare pentru utilitati	
Subiectul dispune de toate utilitatile in zona, B si I sunt ***superioare***	
R nu are utilitati la sub 100 m; este ***inferioara***	

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTO
Evaluator autorizat
LAIBER VICTOR
Legitimația Nr. 1359
Valabil 2021

PLAN DE SITUATIE

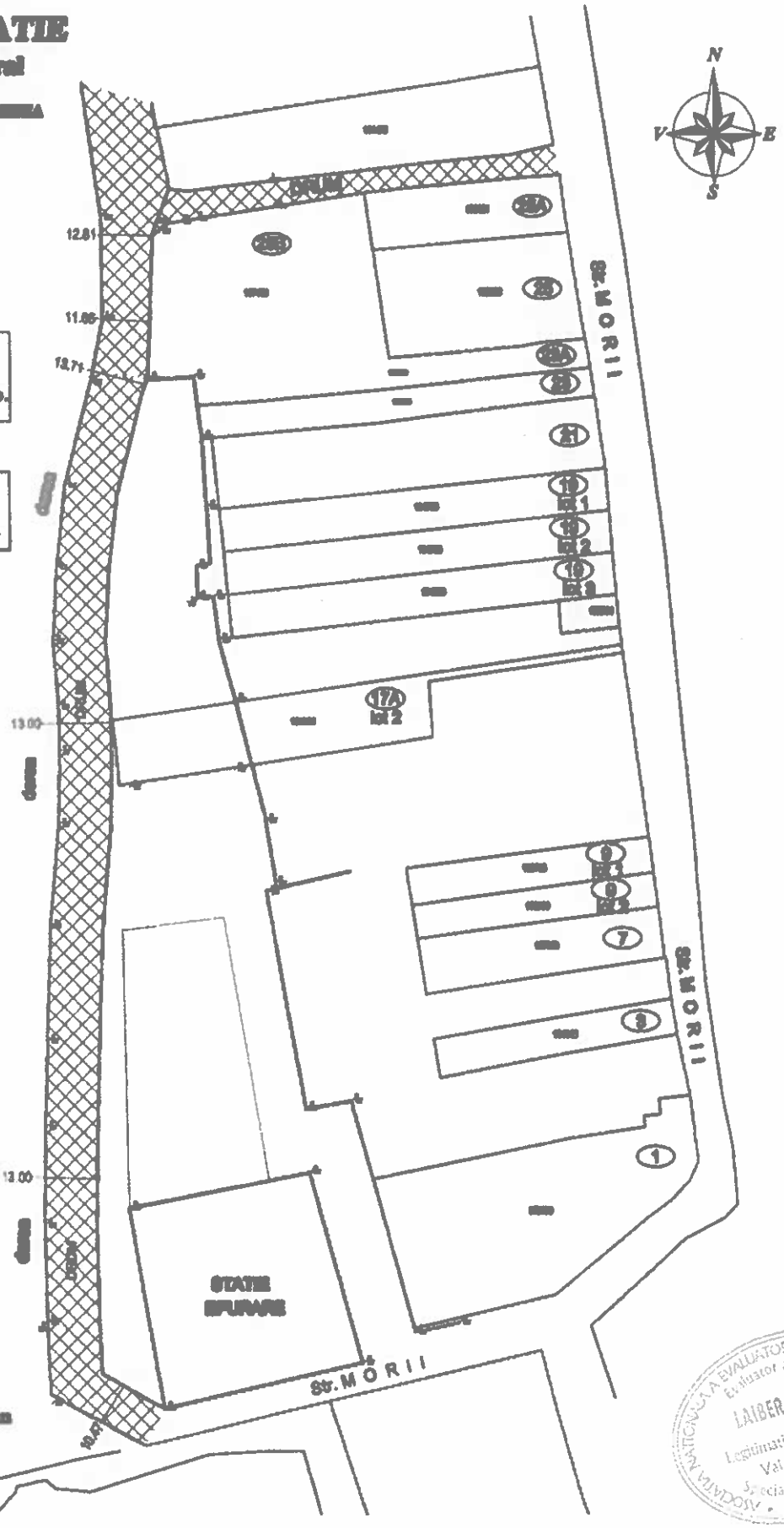
Studiu Topo-Cadastral

Zona: STATIE EPURARE - DEBEA

Str. Prof. SAVOIEUX

LUNGIME = 320 mp.
SUPRAFATA = 4050 mp.

LUNGIME = 102 ml
SUPRAFATA = 610 mp.



MARIAN LUPASCU

Semnat digital de MARIAN LUPASCU
DN: c=MARIAN LUPASCU, sn=LUPASCU, givenName=MARIAN, serialNumber=201 [illegible], email=lupascumarian33@yahoo.com, ou=ANCPI A B [illegible], l=Limnu, st=Constanta, c=RE
Data: 2021.11.22 13:14:29 +02'00'

Executant: Lupascu Marian

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR A
Evaluator autoriza
LAIBER VICTO
Legitimatia Nr. 1
Valabil 202
Specializatea:
ANEVA

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	Garii	periferic	6	langa calea ferata	asfalt	apa, curent	330	alee 5	36
S	martie 2021	Morii 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	Iasomiei	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	Morii	median	7		asfalt	toate	400	14	75
T	martie 2021	Decebal	median	5		pietruit	toate	300	>9	83
D	martie 2021	Sos.Tulcei	perif	9	la DN Tulcea	asfalt	apa, curent	500	15	90

New Tab | MyWay | Teren de vanzare Lumina • OLX

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEC48.html#7fd5d2...

Postat 02 aprilie 2021

Teren de vanzare

25 000 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

Vând teren intravilan , cu cadastru si intabulare . Terenul are suprafaţa de 336 mp +115 mp cota din alee Terenul se afla pe strada Narciselor .

Zona 10 Narciselor (74 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Vând te

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-lumina-IDeD2eV.h...

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)

New Tab | MyWay | 2 Loturi teren in localitatea Lum

olx.ro/d/oferta/2-loturi-teren-in-localitatea-lumina-jud-...

2 Loturi teren in localitatea Lumina , jud Constanta

45 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

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

Terenurile sunt ideale pentru casute de vacanta pe timp de vara sau locuinta permanenta . Terenul se afla pe strada Iuliu Maniu (la leslie din localitatea Lumina ,spre Navodari, prima strada la dreapta iar dupa 50m iar dreapta) .Este o zona linistita si in zona sunt deja case in care locuiesc familii , apa este trasa in fata terenului.

Zona 14 Iuliu Maniu (45 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Teren Lumina - la DN Tulcea Co

olx.ro/d/oferta/teren-lumina-la-dn-tulcea-constanta-ID...

Postat 19 martie 2021

Teren Lumina - la DN Tulcea Constanta

90 € Preţul 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 utilitaţile sunt pe teren si langa teren. Terenul este imprejmuit in totalitate. Preţul este pe m2. Detalii prin mesageria OLX.

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

New Tab | MyWay | Vand teren intravili

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-lumina-constanta...

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 utili, puz :P+1
Deschidere : 20 m
Pret :40 € m2

Vizualizări: 1424 ID: 213568094

Zona 16 Peninsula (40 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Teren in cartier nou, localitatea

olx.ro/d/oferta/teren-in-cartier-nou-localitatea-lumina-...

Postat 15 martie 2021

Teren în cartier nou, localitatea Lumina , Constanţa„

36 500 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

Vând teren în cartier nou, str. George Enescu, localitatea Lumina, jud. Constanţa având toate utilităţile la poartă (apă, canalizare, energie electrică, gaze).
Suprafaţă totala 560 mp, deschidere 13,5 m.

Zona 9 George Enescu (65 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Teren intravilan Lumina • OLX.ro

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDeckXv.html#5aa12cc6...

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 autorizaţie de construcţie. Proiectul existent Parter cu 2 dormitoare, living, bucătărie, baie, terasa, pod. Intrarea prin alee de acces (5m x 12m).

Zona 2 Sirenei (62 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Teren de vanzare Lumina • OLX

olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDe2Dpj.html#5aa12c...

Postat 14 martie 2021

Teren de vanzare

30 000 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

Teren de vanzare cu suprafata de 400m si deschidere de 13.59m. Este situat pe strada M... Lumina. Mai multe detalii la telefon.

Zona 7 Morii (75 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Vand teren intravilan com Lumi

olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-com-lumina-IDeD...

Postat 06 martie 2021

Vand teren intravilan com Lumina

28 000 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

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

Descriere

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

Zona 10 Str mare prel (61 EUR/mp)

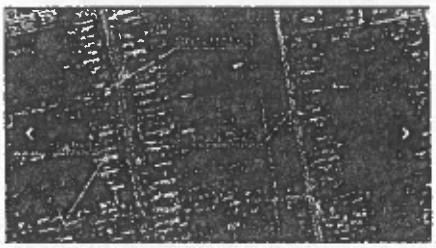
---

publi24.ro

Teren intravilan - centru lumina - ideal pentru casa

40 EUR / m2

Constanta, Lumina | Vezi pe harta



Mesaj

Adauga fiser ?

Fa oferta

Vizualizari 307

Raporteaza

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)

New Tab | MyWay | Vand teren intravilan 1000

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/ter...

publi24.ro
o marca russmedia

Suprafata terenului 1000,0 m² | Front stradal 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

Zona zona 8 Crizantemelor (69 EUR/mp)

---

publi24.ro

Cauta anunturi... | Toate judetele | Toate categoriile

Publi24 | Anunturi | Imobiliare | De vanzare | Terenuri de vanzare | Teren intravilan

Vand teren intravilan

92 000 EUR

Constanta, Lumina | Vezi pe harta

0771454017

Mesaj

Adauga fiser ?

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 1450mp,in Lumina,jud Constanta Str. Iuliu Maniu,langa de membrari auto "Crisis" pe colt
Proprietatea contine :
-livada cu 50 pomi fructiferi,
-sotar permanent,
-locuinta 2 camere si bect,
-gard imprejmuitor din BCA,

Zona 14 Iuliu maniu (63 EUR/mp)

---

publi24.ro

Contul meu | Favorite | Adauga

anunturi... | Toate judetele | Toate categoriile

Anunturi | Imobiliare | De vanzare | Terenuri de vanzare | Teren intravilan

eren intravilan de vanzare 550 m in lumina onstanta

19 500 EUR

Constanta, Lumina Lumina | Vezi harta

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

Zona 5 Decebal (39 EUR/mp)

New Tab | MyWay | Vand teren intravilan • Lumina,

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/ter...

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu | Favorite | Adauga

Cauta anunturi... | Toate judetele | Toate categoriile

Publi24 | Anunturi | Imobiliare | De vanzare | Terenuri de vanzare | Teren intravilan

Teren intravilan 1093 m², comuna lumina, constanta

65 EUR / m2

0729449550

Constanta, Lumina | Vezi pe harta

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 construcții case. Tot existente : gaz, curent, apă, canalizare, iluminat stradal !

Zona 1 Murelor (65 EUR/mp)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AL... Evaluator LAIBER VICTOR Legitimația Nr. 1... Valabil 202... Specializarea: ... ANEVA

28.000 €

Lumina - Teren intravilan 414mp toate utilitatile-26000euro

Lumina , Constanta Strada Câmpului, Lumina, Zona Metropolitană Constanța, Constanța 937

Imobile Constanta va propune spre vânzare un teren intravilan in suprafață de 414mp cu deschidere-22mp la alee de acces pietruita avand toate utilitatile (Curent, Gaze, Canalizare, Ap

Zona 12 Campului (68 EUR/mp)

34.399 €

Teren intravilan localitatea Lumina CT 560 mp

Constanta,Lumina,Nord,Strada Câmpului,Lumina,Zona Metropolitana Constanta,Constanta 90

Vand teren in carier nou str George Enescu localitatea Lumina jud Constanta avand toate util apa canalizare energie electrica gaze Suprafata totala 560 mp Deschidere 13.6 m

Zona 8 George Enescu (61 EUR/mp)

Zona 6 str.Garii (36 EUR/mp)

Zona 17 USAS (10 EUR/mp)

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

Zona 5 Decebal (83 EUR/mp)

Despre anunț

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

21.500 €

43 € pe m²

Vând teren lumina

strada Iasomie nr 2 suprafață 500m loate actele la zi tot 766 - arata telefon - cu lot cu proiect e în cartierul nou

500 m²

Actualizat [illegible]

Găsit [illegible]

Vindem teren Lumina

Vindem in Lumina zona vile, intre 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 Iasomiei (43 EUR/mp)

flatfy.ro/realty/74073074

flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-lumina?page=4

Despre anunț

Preț pe m²	42 €
Suprafață	407 m²
Găsit	17 februarie
Actualizat	17 februarie
Site-ul	generalimobiliare.ro

15.000 €

Vând teren intravilan industrial Lumina

Constanta, județ Constanta

De vanzare teren intravilan industrial in comuna Lumina 2000 metri patrati Situat la șoseaua județeană dj226 (drumul către usas) este in vecinătatea lui aproof. Deși este foarte aproape de

Actualizat [illegible]

Găsit [illegible]

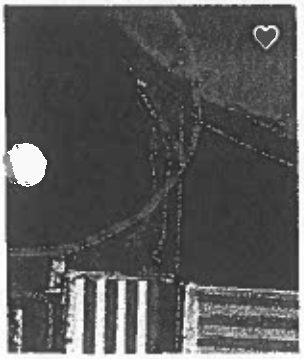
Teren Lumina – 17000 Euro - Constanta

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

Zona 3 Comsa (42 EUR/mp)

Zona 17 USAS (7.5 EUR/mp)

flatfy.ro/terenuri-de-vanzare-lumina?page=5



65 €

Vand teren intravilan Lumina-1200mp

Constanta,Lumina

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

Actualizat 30 martie

Găsit 17 februarie

Zona 13 Sos.Tulcei (65 EUR/mp)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autori
LAIBER VICT
Legitimația Nr.
Valabil 2
Specializarea
ANEVAR