

RAPORT DE EVALUARE

ADRESA: Loc. Plopeni,com. Chirnogeni,str. Soseaua Negru Voda,nr.21A,jud. Constanta

PROPRIETAR : COMUNA CHIRNOGENI

CLIENT : COMUNA CHIRNOGENI

UTILIZATOR DESEM NAT : COMUNA CHIRNOGENI

Evaluator ANEVAR : ing. Bojnigeanu Aurelia (specializarea EPI,EBM)



Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

CUPRINS

I.	INTRODUCERE	3
1.	SINTEZA EVALUĂRII	3
2.	CERTIFICARE	4
II.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.	EVALUATORUL.....	5
4.	CLIENTUL SI UTILIZATORII DESEMNAȚI	5
5.	ACTIVUL SUPUS EVALUARII;DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
6.	MONEDA EVALUARII	5
7.	UTILIZARE DESEMNATA.....	5
8.	TIPUL VALORII.....	6
9.	DATA EVALUARII.....	6
10.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
11.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL.....	6
12.	IPOTEZE; IPOTEZE SPECIALE	7
13.	UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	8
14.	FACTORII DE MEDIU,SOCIALI SI DE GUVERNANTA(ESG).....	8
15.	TIPUL RAPORTULUI.....	9
16.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
17.	CONFORMITATEA CU SEV	9
III.	PREZENTAREA DATELOR.....	9
18.	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
19.	IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUBIECT.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	11
20.	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI.....	11
21.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	11
22.	COMPONENTE ASOCIATE	11
23.	ISTORICUL PROPRIETATII	11
IV.	ANALIZA DATELOR.....	11
24.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
V.	EVALUAREA	13
25.	EVALUAREA TERENULUI	13
VI.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
26.	ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
	ANEXE	18

I. INTRODUCERE

1. SINTEZA EVALUĂRII

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan ,în suprafață de 1611 mp, teren intravilan curti constructii, situată în Loc. Plopeni, com. Chirnogeni, str. Soseaua Negru Voda, nr. 21A, jud Constanta.

Data evaluarii 21.07.2026. Cursul de schimb valutar , valabil la data de 21.07.2026 este de 5,2384 lei/1 euro practicat de BNR. Data inspectiei 21.07.2026. Data raportului 21.07.2026.

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, nefiind afectat de sarcini. Nu au fost avute în vedere ipoteze speciale.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, care includ cea mai noua editie a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, si un standard din Standardele Europene de evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, alaturi de standardele de evaluare (SEV) si ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România. Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, în vederea estimării valorii de piața.

Valoarea de piața este definită conform Standardelor de evaluare 2025 astfel:

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ si/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."

Analizand nivelul informatiilor, calitatea si credibilitatea acestora, dupa aplicarea abordarilor de estimare a valorii de piața a proprietatii evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, la data evaluarii, valoarea de piața este (rotund)

-5640 EURO /29540 LEI-

Cursul de schimb valutar , valabil la data de 21.07.2026 este de 5,2384 lei/1 euro practicat de BNR.

NOTA: VALORILE DE MAI SUS NU CONTIN TVA

Ing. Bojnigeanu Aurelia



2. CERTIFICARE

Conform informatiilor detinute, certific că afirmațiile prezentate si susținute în acest raport sunt adevărate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile prezentate in acest raport au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) și se limitează numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport si reprezinta opinia impartiala, neinfluentata de terte parti si nu au fost supuse in niciun mod vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.

Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul platit pentru realizarea prezentului raport nu este condiționat de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, publicate de ANEVAR si cu codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Proprietatea a fost inspectata personal si nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă si are competența necesară întocmirii acestui raport. Are incheiata asigurarea de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Asigurari SA.

Ing. Bojnigeanu Aurelia

-Evaluator Autorizat-

-Membru Titular al Asociației Nationale a Evaluatoilor Autorizati din Romania-

