ANEXA 1 HCL 124/29.08.2025

S.C. FLORION TRAINING S.R.L.
Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. 1.
Telefon/fax: 0341/401.933, mobil 0744/381.712
Cod fiscal: 19203910
Reg.Com. J 13 /3469 / 2006
Capital social 200 RON
Cont bancar: RO40TREZ2315069XXX016592 Trezoreria Constanța
RO02INGB0000999901958626 ING BANK Constanța

Nr. certificat : 3135
ISO 9001:2015

Nr. 70 / 23.06.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA
INTRARE IEȘIRE Nr. 12046
Zi 10 Luna 07 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan 606 mp, aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea

Aleea Cătinei nr. 2
COMUNA AGIGEA

Stabilirea valorii de piață

Client	**COMUNA AGIGEA**
Utilizator Desemnat	**CONSILIUL LOCAL AGIGEA**
Adresa	**Comuna Agigea, str. Bujorului nr. 11, jud. Constanța**
Evaluator	**S.C. FLORION TRAINING S.R.L.**
Data Raportului	**23.06.2025**
Valoare proprietate	**37.850 EURO, echivalent 190.962 LEI, fără TVA**

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: **Teren intravilan 606 mp aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea**
Aleea Cătinei nr. 2, Comuna Agigea

Client: **COMUNA AGIGEA**

Utilizator desemnat: CONSILIUL LOCAL AGIGEA

Executant: **S.C. FLORION TRAINING S.R.L.**

Iunie 2025

Constanța, 23.06.2025

Către Comuna Agigea,

Ca urmare a Contractului de prestări servicii cu nr. 9320 din 29.05.2025, vă transmitem Raportul de evaluare cu nr. 70 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – *Teren intravilan în suprafață de 606 mp, număr cadastral 111249,* situat în Comuna Agigea, Aleea Cătinei nr. 2, aparține Domeniului Privat al Comunei Agigea.

Drepturile proprietății evaluate sunt integral deținute de Comuna Agigea conform *Hotărârii nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea.*

Inspecția proprietății a fost realizată în prezența reprezentanților Primăriei Agigea.

Scopul raportului de evaluare este estimarea ***valorii de piață*** conform *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,* pentru ***vânzarea proprietății***.

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 23.06.2025.

În opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise, este :

37.850 EURO, echivalent 190.962 LEI

fără TVA

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan

ONCIOIU FLORIN RAZVAN
Legitimația Nr. 14845
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Sinteza raportului de evaluare

Identificarea evaluatorului: Raportul de evaluare a fost întocmit de către S.C. FLORION TRAINING S.R.L., membru corporativ ANEVAR, în baza autorizației 0432 valabilă pentru anul 2025, reprezentată de Oncioiu Florin Răzvan posesor a legitimației 14845. Evaluatorii sunt ec. Patache Cristian posesor al legitimației 15067 și ing. Oncioiu Florin Răzvan legitimație 14845.

Client / Utilizator desemnat: Clientul este COMUNA AGIGEA, cod fiscal 4701088, str. Bujorului, nr. 11, jud. Constanța și Utilizatorul desemnat este CONSILIUL LOCAL AGIGEA.

Scopul evaluării: *Scopul raportului de evaluare este acela de a determina și recomanda o* ***valoare de piață*** *a proprietății evaluate conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile,* ***pentru vânzarea proprietății****.*

Identificarea activelor: Proprietatea evaluată este reprezentată de *Teren intravilan în suprafață de 606 mp,* număr cadastral 111249, situat în Comuna Agigea, Aleea Cătinei nr. 2, județul Constanța, aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea.

Tipul valorii: Valoarea de piață. „**Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Data inspecției: 06.06.2025
Data evaluării: 23.06.2025

Ipoteze speciale: Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării. Durata estimării depinde de modul și durata de utilizare dar și de modificarea condițiilor de piață.

Evaluarea a fost realizată în ipoteza menținerii tuturor condițiilor constatate cu ocazia inspecției efectuate în perioada menționată mai sus. Evaluatorul nu î-și asumă responsabilitatea pentru orice modificare survenită asupra bunurilor evaluate în prezentul raport după data inspecției și până la data raportului de evaluare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare: Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei în care ar putea să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și numai pentru destinația stabilită.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare: Comuna Agigea este o unitate teritorial-administrativă, din România, Regiunea Sud-Est, situată în sud-estul județului Constanța, la malul

Mării Negre, pe drumul național DN 39 la 8 km de municipiul Constanța (situat în nordul comunei) și la 3 km de stațiunea Eforie Nord (situată la sud de comuna Agigea).

Comuna Agigea cuprinde două localități rurale: Lazu și Agigea, situate în mijlocul unor întinse suprafețe de teren agricol despărțite de Canalul Dunăre - Marea Neagră.

Agigea este străbătută de căi de comunicație terestre (șoselele naționale Constanța – Mangalia (D.N. 39) și Constanța – Negru Vodă (D.N. 38) și căi ferate) care leagă zonele puternic industrializate ale județului și căi de comunicație fluviale și maritime. Pe aceeași direcție este proiectată și autostrada europeană București – Istanbul.

Proprietatea este localizată în intravilanul Comunei Agigea, Aleea Cătinei nr. 2, în *Zona Cartier Lac (delimitată de str. Albinelor, str. Nicolae Titulescu și Lacul Agigea), cu vedere la lacul Agigea.*

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - proprietate privată str. Revoluției nr. 20;
- sud - proprietate privată Aleea Cătinei nr. 4;
- vest - proprietate privată str. Revoluției nr. 18;
- est - Aleea Cătinei nr. 1.

Zona este propice proprietăților de tip locuințe individuale tip P+2E.

Drept de proprietate: Aparține Domeniului Privat al Comunei Agigea conform *Hotărârii nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea*, dar nu s-a putut realiza verificarea existenței unor servituți, ipoteci, cerințe contractuale speciale privind ocuparea sau utilizarea care să afecteze dreptul de proprietate integrală asupra proprietății evaluate, astfel încât evaluatorul nu-și asumă răspunderea în caz că există asemenea probleme juridice sau comerciale care să afecteze valoarea proprietății, evaluatorul neluându-le în considerare.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța, credibilitatea informațiilor de piață care au stat la baza aplicării metodei și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului singura metodă recomandată este metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piaţă Teren intravilan 606 mp Domeniul privat al Comunei Agigea Agigea, Aleea Cătinei nr. 2:

37.850 EURO, echivalent 190.962 LEI

fără TVA

Menţiuni:

- ***valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;***
- ***valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;***
- ***valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietații;***
- ***valoarea este o predicție;***
- ***valoarea nu conține TVA.***

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Întocmit

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI – Membru Titular ANEVAR
Ec. Cristian Patache

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ
JALER ION ADRIAN

SECRETAR GENERAL COMUNA
LAURENȚIU CRP