



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



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan în suprafață de 207 mp,
aparținând Domeniului Privat al**

Comunei Agigea

Str. Corneliu Leu nr. 19

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	23.01.2025
Valoare proprietate	7.864 EURO, echivalent 39.117 LEI, fără TVA

CU ORIGINALUL

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan în suprafață de 207 mp aparținând
Domeniului Privat al Comunei Agigea
Str. Corneliu Leu nr. 19, Comuna Agigea

Client: COMUNA AGIGEA

Utilizator desemnat: CONSILIUL LOCAL AGIGEA

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

PRIMĂRIA COMUNA AGIGEA
COMISI
CU OFICIALUL

Ianuarie 2025

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 207 mp, număr cadastral 117048, situat în Comuna Agigea, Str. Corneliu Leu nr. 19, județul Constanța, aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea.

Tipul valorii: Valoarea de piață. „Valoarea de piață este 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”.

Data inspecției: 13.01.2025

Data evaluării: 23.01.2025

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, Str. Corneliu Leu nr. 19, Cartier Agigea Sud.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - proprietate IE 105162;
- sud - strada Corneliu Leu;
- est - teren str. Nicolae Titulescu nr. 18;
- vest - teren str. Corneliu Leu nr. 17.

Zona este propice proprietăților de tip locuințe individuale.

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.

PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA
CONFIRMĂ
CU ORIGINALUL



**Valoarea de piață Teren intravilan 207 mp
Domeniul privat al Comunei Agigea
Agigea, Str. Corneliu Leu nr. 19:**

7.864 EURO, echivalent 39.117 LEI

fără TVA

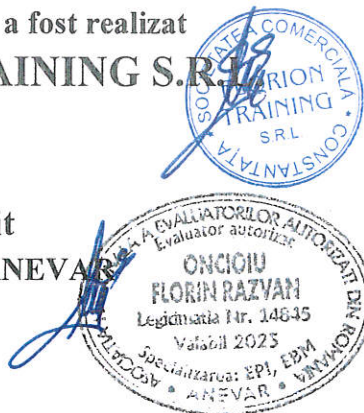
Mențiuni:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și 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 proprietății;
- 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



PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA
COMUNICAT
CU ORIGINALUL