

Nr. 1820/24.03.2025

ANEXA 1

Raport nr.49_2025

RAPORT DE EVALUARE

ADRESA: loc.Credinta, comuna Chirnojeni ,str.Linistii, nr.6, lot 2

PROPRIETAR : Craciun Petre

CLIENT COMUNA CHIRNOGENI

UTILIZATOR DESEMNAT : COMUNA CHIRNOGENI

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



MARTIE 2025

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.	SCOPUL EVALUĂRII	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	7
12.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE; IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
13.	TIPUL RAPORTULUI.....	8
14.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE.....	9
15.	CONFORMITATEA CU SEV	9
III.	PREZENTAREA DATELOR	9
16.	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
17.	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	11
18.	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	11
19.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	11
20.	COMPONENTE ASOCIATE	11
21.	ISTORICUL PROPRIETATII	11
IV.	ANALIZA DATELOR	12
22.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
	Analiza ofertei.....	12
	Analiza cererii	13
	Echilibrul pieței	13
V.	EVALUAREA.....	14
23.	EVALUAREA TERENULUI.....	14
VI.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
24.	ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
	ANEXE	18

I. INTRODUCERE

1. SINTEZA EVALUĂRII

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan în suprafață de 1000 mp, situat în loc. Credinta, comuna Chirnojeni, str. Linistii,nr.6,lot 2,jud. Constanța,în proprietatea dl Craciun Petre.

Inspekția proprietății a fost realizată de către ing. Bojnigeanu Aurelia în prezența reprezentantului clientului , în data de 21.03.2025. Data evaluării 21.03.2025. Cursul de schimb valutar , valabil la data de 21.03.2025 este de 4.9770lei/1 euro practicat de BNR.

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

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 ,Ediția 2022,publicate de ANEVAR.

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului,scopul fiind unul informativ asupra valorii de piata,în vederea luării unei decizii cu privire la achiziționarea imobilului descris mai sus

Valoarea de piata este definită conform Standardelor de evaluare 2022 astfel:

"Valoarea de piață reprezintă 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."

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

-3000 EURO /14930 LEI-

Cursul de schimb valutar , valabil la data de 21.03.2025 este de 4.9770 lei/1 euro practicat de BNR.

NOTA:VALORILE DE MAI SUS NU CONTIN TVA

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

⇒Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative,ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport,conforme cu standardele de evaluare

⇒datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la proprietar, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;

⇒valoarea este o predicție;⇒valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

⇒valoarea este subiectivă;⇒evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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 si al clientului .

Ing. Bojnigeanu Aurelia



Evaluator autorizat Bojnigeanu Aurelia _10831_2025

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 2022,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-

