

ANEXA 1 A/C 141/29.08.2025



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. 62 / 23.06.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA
 INTRARE Nr. 12038
 IEȘIRE
 Zi 10 Luna 07 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan 600 mp, aparținând
 Domeniului Privat al Comunei Agigea**

Str. Bogdan Vodă nr. 21
 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	34.411 EURO, echivalent 173.615 LEI, fără TVA

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan 600 mp aparținând Domeniului
Privat al Comunei Agigea
Str. Bogdan Vodă nr. 21, 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. 62 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – Teren intravilan în suprafață de 600 mp, număr cadastral 114846, situat în Comuna Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 21, 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.

Inspekția 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 :

34.411 EURO, echivalent 173.615 LEI

fără TVA

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



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării..... 10

- 1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese 10
- 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 11
- 1.3. Scopul evaluării..... 11
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării 12
- 1.5. Tipul și premisa valorii 12
- 1.6. Moneda raportului..... 12
- 1.7. Data evaluării 12
- 1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora 13
- 1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator 14
- 1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante 15
- 1.11. Taxare..... 16
- 1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului 16
- 1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România 16
- 1.14. Descrierea raportului de evaluare 18

Capitolul 2. Prezentarea datelor 18

- 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică..... 18
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 18
- 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare 19
- 2.4. Informații despre amplasament 20
- 2.5. Descrierea construcțiilor 20
- 2.6. Date privind impozitele și taxele 21
- 2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente 22

Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare..... 26

- 3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare 27
- 3.2. Delimitarea pieței 27
- 3.3. Analiza cererii 27
- 3.4. Analiza ofertei..... 28
- 3.5. Interacțiunea cererii cu oferta 28
- 3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței 29
- 3.7. Date de piață semnificative 30

Capitolul 4. Cea mai bună utilizare..... 32

Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare 32

- 5.1. Abordarea prin piață..... 36
- 5.2. Abordarea prin extracție de pe piață 36
- 5.3. Abordarea prin venit 38

Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 40

Declarație de conformitate 40

ANEXE

1. Tabel 1. Evaluarea terenului – Tabel de calcul
2. Localizare proprietate
3. Poze proprietate
4. Oferte, informații de piață
5. Documente proprietate
 - Certificat de urbanism nr. 241 / 23.06.2025, eliberat de Primăria comunei Agigea;
 - Extras din Hotărârea nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, întocmit la 06.06.2016.
6. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de ANEVAR și Legitimăție Oncioiu Florin Răzvan.

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 600 mp, număr cadastral 114846, situat în Comuna Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 21, 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: 06.06.2025

Data evaluării: 23.06.2025

Ipooteze 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 își 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. Bogdan Vodă nr. 21, zona de est a comunei delimitată de str. Petru Mușat, str. Nicolae Bălcescu, valea Agigea și Str. Zmeurei.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - proprietate privată IE 114409;
- sud - Str. Bogdan Vodă;
- vest - Str. Petru Mușat;
- est - proprietate privată IE 114059.

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.

Valoarea de piață Teren intravilan 600 mp
Domeniul privat al Comunei Agigea
Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 21:
34.411 EURO, echivalent 173.615 LEI
fără TVA

Mențiuni:

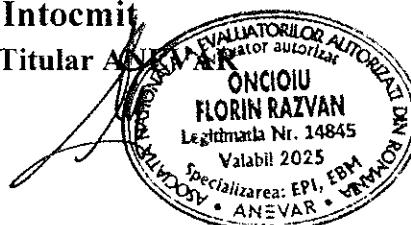
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă 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.

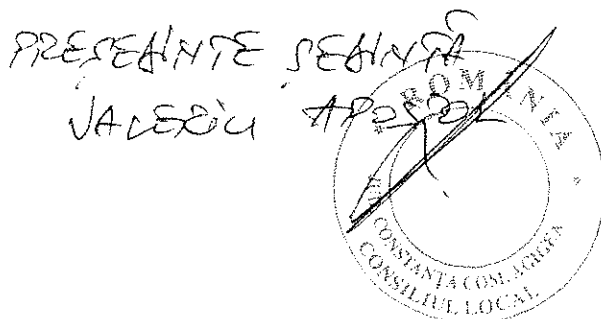


Întocmit

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



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



SECRETAR GENERAL
LAURENȚA CARP



S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. I.
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

ANEXA 2 HCL 161/29.08.2025

Nr. 63 / 23.06.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA	
PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA	
INTRARE	Nr. 12039
IEȘIRE	
Zi 10	Luna 07 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan 433 mp, aparținând
Domeniului Privat al Comunei Agigea**

**Str. Bogdan Vodă nr. 3A
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	21.286 EURO, echivalent 107.393 LEI, fără TVA

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan 433 mp aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea
Str. Bogdan Vodă nr. 3A, 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 transmit Raportul de evaluare cu nr. 63 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – *Teren intravilan în suprafață de 433 mp, număr cadstral 114479*, situat în Comuna Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 3A, 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 :

21.286 EURO, echivalent 107.393 LEI

fără TVA

Evaluator Autorizat EPI, EBM Membre Titular ANEVAR

Ing. Oncioiu Florin Razvan



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	11
1.3. Scopul evaluării.....	11
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	11
1.5. Tipul și premisa valorii	12
1.6. Moneda raportului	12
1.7. Data evaluării	12
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	13
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	14
1.11. Taxare.....	15
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	16
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România.....	16
1.14. Descrierea raportului de evaluare.....	16
Capitolul 2. Prezentarea datelor	18
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	18
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	18
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	18
2.4. Informații despre amplasament	19
2.5. Descrierea construcțiilor	20
2.6. Date privind impozitele și taxele.....	20
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	21
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	22
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare.....	26
3.2. Delimitarea pieței	27
3.3. Analiza cererii	27
3.4. Analiza ofertei	27
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta.....	28
3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței	28
3.7. Date de piață semnificative	29
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	30
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	32
5.1. Abordarea prin piață.....	32
5.2. Abordarea prin extracție de pe piață	36
5.3. Abordarea prin venit.....	36
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	38
Declarație de conformitate.....	40

ANEXE

1. Tabel 1. Evaluarea terenului – Tabel de calcul
2. Localizare proprietate
3. Poze proprietate
4. Oferte, informații de piață
5. Documente proprietate
 - Certificat de urbanism nr. 243 / 23.06.2025, eliberat de Primăria comunei Agigea;
 - Extras din Hotărârea nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200, întocmit la 18.04.2018.
6. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de ANEVAR și Legitimație Oncioiu Florin Răzvan.

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 433 mp, număr cadastral 114479, situat în Comuna Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 3A, 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: 06.06.2025

Data evaluării: 23.06.2025

Ipooteze 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. Bogdan Vodă nr. 3A, *zona de nord-est a comunei delimitată de DN39 / str. Avram Iancu, str. Nicolae Bălcescu, valea Agigea și Str. Zmeurei.*

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - proprietate privată IE 104278;
- sud - Str. Bogdan Vodă;
- vest - proprietate privată;
- est - proprietate privată.

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.

Valoarea de piață Teren intravilan 433 mp
Domeniul privat al Comunei Agigea
Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 3A:
21.286 EURO, echivalent 107.393 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.

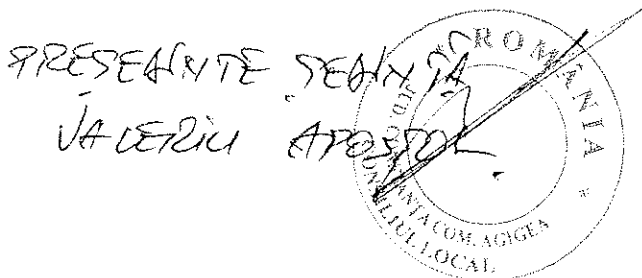


Întocmit

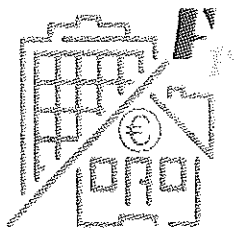
Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



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



SECRETAR GENERAL
LAURENTIU CARP

**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. 64 / 23.06.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA	
PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA	
INTRARE	Nr. 12040
IEȘIRE	
Zi 10	Luna 07 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan 551 mp, aparținând
Domeniului Privat al Comunei Agigea**

**Str. Bogdan Vodă nr. 23
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	28.591 EURO, echivalent 144.252 LEI, fără TVA

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan 551 mp aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea
Str. Bogdan Vodă nr. 23, 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. 64 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – *Teren intravilan în suprafață de 551 mp, număr cadstral 114059*, situat în Comuna Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 23, 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 :

28.591 EURO, echivalent 144.252 LEI

fără TVA

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



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	11
1.3. Scopul evaluării.....	11
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	11
1.5. Tipul și premisa valorii	12
1.6. Moneda raportului.....	12
1.7. Data evaluării	12
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	13
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	14
1.11. Taxare.....	15
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	16
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România	16
1.14. Descrierea raportului de evaluare	16
Capitolul 2. Prezentarea datelor	18
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	18
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	18
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	18
2.4. Informații despre amplasament.....	19
2.5. Descrierea construcțiilor	20
2.6. Date privind impozitele și taxele	20
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	21
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	22
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare	26
3.2. Delimitarea pieței	27
3.3. Analiza cererii	27
3.4. Analiza ofertei.....	27
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta	28
3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței	28
3.7. Date de piață semnificative	29
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	30
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	32
5.1. Abordarea prin piață.....	32
5.2. Abordarea prin extracție de pe piață	36
5.3. Abordarea prin venit	36
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	38
Declarație de conformitate	40

ANEXE

1. Tabel 1. Evaluarea terenului – Tabel de calcul
2. Localizare proprietate
3. Poze proprietate
4. Oferte, informații de piață
5. Documente proprietate
 - Certificat de urbanism nr. 244 / 23.06.2025, eliberat de Primăria comunei Agigea;
 - Extras din Hotărârea nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, întocmit la 23.05.2018.
6. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de ANEVAR și Legitimație Oncioiu Florin Răzvan.

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 551 mp, număr cadastral 114059, situat în Comuna Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 23, 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: 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, Str. Bogdan Vodă nr. 23, *zona de est a comunei delimitată de str. Petru Mușat, str. Nicolae Bălcescu, valea Agigea și Str. Zmeurei.*

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - proprietate privată IE 109877;
- sud - Str. Bogdan Vodă;
- vest - domeniul privat;
- est - domeniul privat.

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.

**Valoarea de piață Teren intravilan 551 mp
Domeniul privat al Comunei Agigea
Agigea, Str. Bogdan Vodă nr. 23:
28.591 EURO, echivalent 144.252 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.

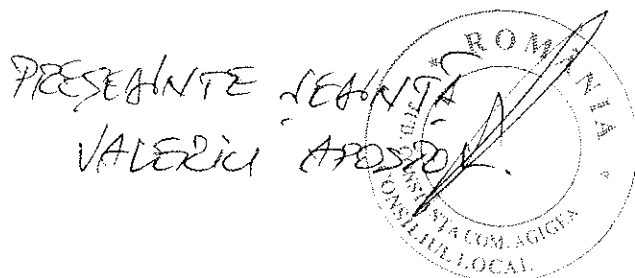
Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Întocmit

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



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



SECRETAR GENERAL
LAURENȚA CARP

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

Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. I.
 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. 65 / 23.06.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA	
PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA	
INTRARE	Nr. 12041
IEȘIRE	
Zi 10	Luna 07 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan 571 mp, aparținând
Domeniului Privat al Comunei Agigea**

Str. Nicolae Bălcescu nr. 21
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	32.748 EURO, echivalent 165.224 LEL, fără TVA

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan 571 mp aparținând Domeniului
Privat al Comunei Agigea
Str. Nicolae Bălcescu nr. 21, 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. 65 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – *Teren intravilan în suprafață de 571 mp, număr cadastral 113395*, situat în Comuna Agigea, Str. Nicolae Bălcescu nr. 21, 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 :

32.748 EURO, echivalent 165.224 LEI

fără TVA

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



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	11
1.3. Scopul evaluării	11
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	11
1.5. Tipul și premisa valorii	12
1.6. Moneda raportului	12
1.7. Data evaluării	12
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	13
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	14
1.11. Taxare.....	15
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	16
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România.....	16
1.14. Descrierea raportului de evaluare.....	16
Capitolul 2. Prezentarea datelor	18
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	18
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	18
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	18
2.4. Informații despre amplasament	19
2.5. Descrierea construcțiilor	20
2.6. Date privind impozitele și taxele.....	20
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	21
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	22
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare.....	26
3.2. Delimitarea pieței	27
3.3. Analiza cererii	27
3.4. Analiza ofertei	27
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta.....	28
3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței	28
3.7. Date de piață semnificative	29
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	30
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	32
5.1. Abordarea prin piață.....	32
5.2. Abordarea prin extracție de pe piață	36
5.3. Abordarea prin venit.....	36
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	38
Declarație de conformitate.....	40

ANEXE

1. Tabel 1. Evaluarea terenului -- Tabel de calcul
2. Localizare proprietate
3. Poze proprietate
4. Oferte, informații de piață
5. Documente proprietate
 - Certificat de urbanism nr. 240 / 23.06.2025, eliberat de Primăria comunei Agigea;
 - Extras din Hotărârea nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, întocmit la 06.06.2016.
6. Documente calificare evaluator -- Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de ANEVAR și Legitimăție Oncioiu Florin Răzvan.

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 571 mp, număr cadastral 113395, situat în Comuna Agigea, Str. Nicolae Bălcescu nr. 21, 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: 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, Str. Nicolae Bălcescu nr. 21, *zona de est a comunei delimitată de str. Petru Mușat, str. Nicolae Bălcescu, valea Agigea și Str. Zmeurei.*

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - Str. Bogdan Vodă;
- sud - Str. Nicolae Bălcescu;
- est - Str. Petru Mușat;
- vest - proprietate privată lot 5 și lot 7.

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.

**Valoarea de piață Teren intravilan 571 mp
Domeniul privat al Comunei Agigea
Agigea, Str. Nicolae Bălcescu nr. 21:
32.748 EURO, echivalent 165.224 LEI
fără TVA**

Mențiuni:

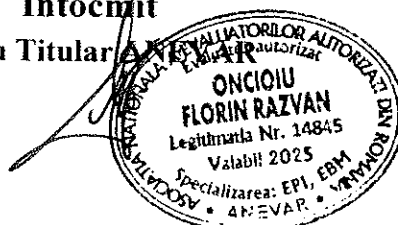
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă 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

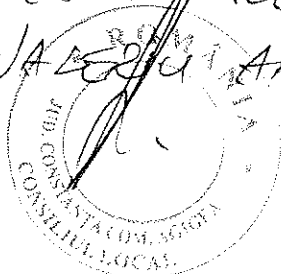
**Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru Titular ANEVAR
Ing. Oncioiu Florin Răzvan**



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



**PREȘEDINTE ȘEF ÎNȘĂ
JACOB**



**SECRETAR GENERAL
LAURO**



S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

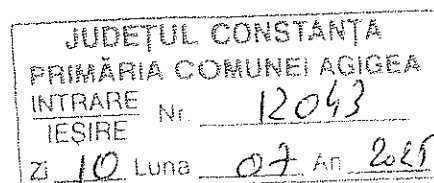
Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. 1.
Telefon/fax: 0341/401.933, mobil 0744/381.712
Cod fiscal: 19203910
Reg.Com. J 13 /3469 / 2006
Capital social 200 RON
Cont bancar: RO40TREZ2315069XXX016592 Trezoreria Constanța
RO02INGB0000999901958626 ING BANK Constanța



Nr. certificat: 3135
ISO 9001:2015

ANEXA 5 HCL 141/29-08-2025

Nr. 67/23.06.2025



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan 2.922 mp, aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea

**Str. Toamnei nr. 1
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	142.194 EURO, echivalent 717.410 LEI, fără TVA

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan 2.922 mp aparținând Domeniului
Privat al Comunei Agigea
Str. Toamnei nr. 1, 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. 67 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – *Teren intravilan în suprafață de 2.922 mp, număr cadastral 113886*, situat în Comuna Agigea, Str. Toamnei nr. 1, județul Constanța, 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*.

Inspekția 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 :

142.194 EURO, echivalent 717.410 LEI

fără TVA

Evaluator Autorizat EPI, EBM – Membru **ING. ONCIOIU FLORIN RĂZVAN**
Ing. Oncioiu Florin Răzvan



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării.....	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	11
1.3. Scopul evaluării.....	11
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	11
1.5. Tipul și premisa valorii	12
1.6. Moneda raportului	12
1.7. Data evaluării	12
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	13
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	14
1.11. Taxare.....	15
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	16
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România.....	16
1.14. Descrierea raportului de evaluare.....	17
Capitolul 2. Prezentarea datelor	19
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	19
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	19
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	19
2.4. Informații despre amplasament	20
2.5. Descrierea construcțiilor	21
2.6. Date privind impozitele și taxele.....	21
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	22
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	23
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare.....	27
3.2. Delimitarea pieței	28
3.3. Analiza cererii	28
3.4. Analiza ofertei	28
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta.....	29
3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței	29
3.7. Date de piață semnificative	30
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	31
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	33
5.1. Abordarea prin piață.....	33
5.2. Abordarea prin extracție de pe piață	37
5.3. Abordarea prin venit.....	37
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	39
Declarație de conformitate.....	41

ANEXE

1. Tabel 1. Evaluarea terenului – Tabel de calcul
2. Localizare proprietate
3. Poze proprietate
4. Oferte, informații de piață
5. Documente proprietate
 - Certificat de urbanism nr. 246 / 12.06.2025, eliberat de Primăria comunei Agigea;
 - Extras din Hotărârea nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:2000, întocmit la 09.12.2017.
6. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de ANEVAR.

Sînteza 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 2.922 mp, situat în Comuna Agigea, Str. Toamnei nr. 1, județul Constanța, număr cadastral 113886, 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: 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, Str. Toamnei nr. 1, este localizată în zona de sud-vest a localității Agigea, în vecinătatea cartierului Moară, la limita cu extravilanul.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - strada Toamnei;
- sud - proprietate IE103043;
- est - proprietate IE113374;
- vest - proprietate IE100713.

Zona este propice proprietăților de tip locuințe individuale și spații de producție / servicii.

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 piață Teren intravilan 2.922 mp

Domeniul privat al Comunei Agigea

Agigea, Str. Toamnei nr. 1:

**142.194 EURO, echivalent 717.410 LEI
fără TVA**

Mențiuni:

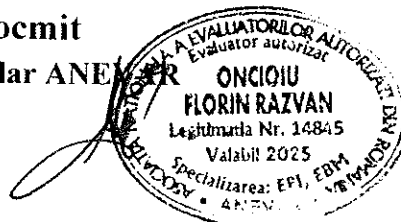
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă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

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

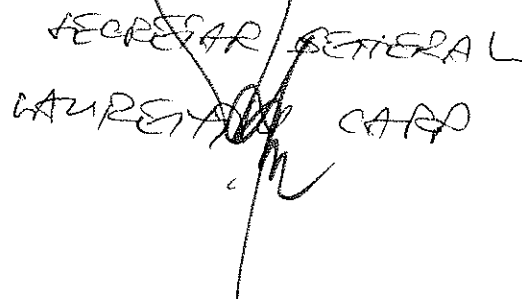
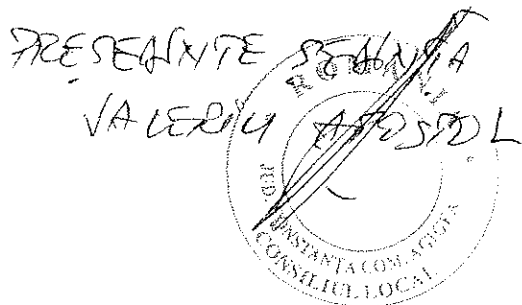


Întocmit

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



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



ANEXA 6 HCL 161/29.08.2025



S.C. FLORION TRAINING S.R.L.

Sediu social: Constanța, Str. Brizei, nr. 5A, bl. FB 7A, ap. I.
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 3136
ISO 9001:2015

Nr. 68 / 23.06.2025

JUDEȚUL CONSTANȚA	
PRIMĂRIA COMUNEI AGIGEA	
INTRARE	Nr. 12045
IESIRE	
Zi 10	Luna 07 An 2025

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan 2.295 mp, aparținând
Domeniului Privat al Comunei Agigea**

**Str. Toamnei nr. 4
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	111.682 EURO, echivalent 563.469 LEI, fără TVA

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan 2.295 mp aparținând Domeniului Privat al Comunei Agigea
Str. Toamnei nr. 4, 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. 68 / 23.06.2025.

Bunurile evaluate – *Teren intravilan în suprafață de 2.295 mp, număr cadastral 114967*, situat în Comuna Agigea, Str. Toamnei nr. 4, județul Constanța, 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*.

Inspekția 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 :

111.682 EURO, echivalent 563.469 LEI

fără TVA

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



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

Certificarea raportului

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	10
1.1. Identificarea și competența evaluatorului. Conflicte de interese	10
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	11
1.3. Scopul evaluării	11
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	11
1.5. Tipul și premisa valorii	12
1.6. Moneda raportului	12
1.7. Data evaluării	12
1.8. Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	12
1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	13
1.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	14
1.11. Taxare	15
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	16
1.13. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare aplicabile în România	16
1.14. Descrierea raportului de evaluare	17
Capitolul 2. Prezentarea datelor	19
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	19
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	19
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	19
2.4. Informații despre amplasament	20
2.5. Descrierea construcțiilor	21
2.6. Date privind impozitele și taxele	21
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	22
Capitolul 3. Analiza pieței imobiliare	23
3.1. Analiza productivității proprietății imobiliare	27
3.2. Delimitarea pieței	28
3.3. Analiza cererii	28
3.4. Analiza ofertei	28
3.5. Interacțiunea cererii cu oferta	29
3.6. Previziunea absorbției subiectului cu aria pieței	29
3.7. Date de piață semnificative	30
Capitolul 4. Cea mai bună utilizare	31
Capitolul 5. Aplicarea abordărilor în evaluare	33
5.1. Abordarea prin piață	33
5.2. Abordarea prin extracție de pe piață	37
5.3. Abordarea prin venit	37
Capitolul 6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	39
Declarație de conformitate	41

ANEXE

1. Tabel 1. Evaluarea terenului – Tabel de calcul
2. Localizare proprietate
3. Poze proprietate
4. Oferte, informații de piață
5. Documente proprietate
 - Certificat de urbanism nr. 245 / 12.06.2025, eliberat de Primăria comunei Agigea;
 - Extras din Hotărârea nr. 48/30.01.2020 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul Privat al Comunei Agigea, emisă de Consiliul Local Agigea;
 - Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500, întocmit la 03.05.2020.
6. Documente calificare evaluator – Autorizație membru corporativ valabilă 2025, nr. 0432 emisă de 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 2.295 mp, situat în Comuna Agigea, Str. Toamnei nr. 4, județul Constanța, număr cadastral 114967, 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: 06.06.2025

Data evaluării: 23.06.2025

Ipooteze 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 își 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. Toamnei nr. 4, este localizată în zona de sud-vest a localității Agigea, în vecinătatea cartierului Moară, la limita cu extravilanul.

Proprietatea evaluată se învecinează cu:

- nord - alee acces și proprietate IE 114335;
- sud - str. Toamnei;
- est - proprietate IE 114335;
- vest - proprietate IE 114966.

Zona este propice proprietăților de tip locuințe individuale și spații de producție / servicii.

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 piață Teren intravilan 2.295 mp
Domeniul privat al Comunei Agigea
Agigea, Str. Toamnei nr. 4:
111.682 EURO, echivalent 563.469 LEI
fără TVA

Mențiuni:

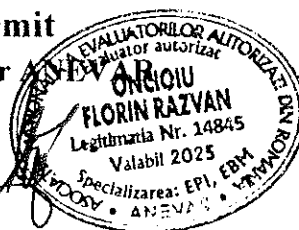
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raportul de evaluare și este valabilă în condițiile economice și juridice precizate în raport;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă 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.

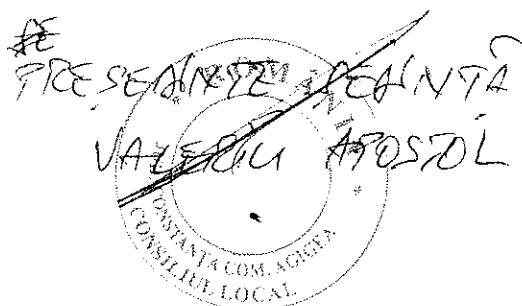


Întocmit

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



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



SECRETAR GENERAL
LAURENTIU CARP