

PRIMĂRIA CHIRNOGENI	
INTRARE	NR. 4825
IESIRE	
Ziua 20	Luna 08 Anul 2025

Raport nr.68_2025

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE :APARTAMENT

Nr. cadastral 100900-C1-U16

ADRESA: loc.CHIRNOGENI,jud. Constanta, str. Negru Voda, nr.39
Apartamentul 2,bloc 1 parter,suprafata utila 37.3 mp (52.2 mp suprafata construita desfasurata)

PROPRIETAR : COMUNA CHIRNOGENI

CLIENT : COMUNA CHIRNOGENI

UTILIZATOR DESEMNAT : COMUNA CHIRNOGENI

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



AUGUST 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 SUBIECT AL EVALUĂRII;DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
6.	MONEDA EVALUĂRII	5
7.	UTILIZARE DESEMNAȚĂ	5
8.	TIPUL VALORII	6
9.	DATA EVALUĂRII	6
10.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
11.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL	7
12.	IPOTEZE ; IPOTEZE SPECIALE	8
13.	UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU FURNIZOR EXTERN DE SERVICII	9
14.	FACTORII DE MEDIU,SOCIALI SI DE GUVERNANȚĂ(ESG)	9
15.	TIPUL RAPORTULUI.....	9
16.	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
17.	CONFORMITATEA CU SEV.....	9
III.	PREZENTAREA DATELOR	10
18.	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	10
19.	DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	11
20.	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI.....	11
21.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR.....	12
22.	COMPONENTE ASOCIATE	12
23.	ISTORICUL PROPRIETĂȚII	12
IV.	ANALIZA DATELOR	12
24.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
V.	EVALUAREA	14
25.	ABORDAREA PRIN PIATA	14
26.	ABORDAREA PRIN COST	19
VI.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
27.	ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
	ANEXE	21

I. INTRODUCERE

1. SINTEZA EVALUĂRII

Evaluarea se refera la Apartamentul 2 din bloc 1 parter loc.CHIRNOGENI,jud. Constanta, Str. Negru Voda, nr. 39,suprafata utila 37.3mp (52.2mp suprafata construita desfasurata).

Inspectia proprietății a fost realizată de către ing. Bojnigeanu Aurelia în prezența reprezentantului clientului , in data de 20.08.2025. Data evaluării 20.08.2025. Cursul de schimb valutar , valabil la data de 20.08.2025 este de 5.0611 lei/1 euro practicat de BNR.

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, care include 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 intocmit la cererea clientului,în vederea estimarii valorii de piata.

Valoarea de piata 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 piata a proprietatii evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, la data evaluarii, valoarea de piata este (rotunjit)

-8000 EURO /40500 LEI-

Cursul de schimb valutar , valabil la data de 20.08.2025 este de 5.0611 lei/1 euro practicat de BNR.

NOTA:VALORILE DE MAI SUS NU CONTIN TVA

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 și ipotezele speciale 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 Evaluatorilor Autorizati din Romania-



Evaluator autorizat Bojnigeanu Aurelia _10831_2025