

RAPORT DE EVALUARE

(consiliere in vederea incheierii unui contract de inchiriere)

ADRESA: loc.PLOPENI,jud. Constanta, Soseaua Constantei, nr.36 D
Camerele 14+15 ,cladire C1, suprafata utila 31.1 mp(17.9 +13.2)
(43.5 mp suprafata construita desfasurata)

PROPRIETAR : COMUNA CHIRNOGENI

CLIENT : COMUNA CHIRNOGENI

UTILIZATOR DESEMNAT : COMUNA CHIRNOGENI

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



DECEMBRIE 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 DESEMNATI.....	5
5.	ACTIVUL SUPUS EVELUARII;DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
6.	MONEDA EVALUARII.....	5
7.	UTILIZARE DESEMNATA	6
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; IPOTEZE SPECIALE	8
13.	UTILIZAREA UNUI SPECIALIST SAU FURNIZOR EXTERN DE SERVICII.....	9
14.	FACTORII DE MEDIU,SOCIALI SI DE GUVERNANTA(ESG)	9
15.	TIPUL RAPORTULUI.....	9
16.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	9
17.	CONFORMITATEA CU SEV	9
III.	PREZENTAREA DATELOR	10
18.	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂ ȘI LOCALIZARE	10
19.	IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUBIECT.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE;	11
20.	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI.....	12
21.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR.....	12
22.	COMPONENTE ASOCIATE.....	13
23.	ISTORICUL PROPRIETATII	13
IV.	ANALIZA DATELOR	13
24.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	13
V.	EVALUAREA.....	15
25.	EVALUAREA	15
26.	ESTIMAREA LIMITEI MINIME A PRETULUI INCHIRIERII	15
VI.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
27.	ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
ANEXE.....		20

I. INTRODUCERE

1. SINTEZA EVALUĂRII

Evaluarea se refera la Camerele 14 si 15,cladire C1, DISPENSAR UMAN loc.PLOPENI,jud. Constanta, Soseaua Constantei, nr.36 D,suprafata utila **31.1 mp(17.9 +13.2) ,43.5 mp suprafata construita desfasurata**

Inspectia proprietății a fost realizată de către ing. Bojnigeanu Aurelia în prezența reprezentantului clientului , în data de 16.12.2025. Data evaluării 16.12.2025. Cursul de schimb valutar , valabil la data de 16.12.2025 este de 5,0920 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 includ 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, in scopul consilierii in vederea incheierii unui contract de inchiriere.

Chiria de piata este definită conform Standardelor de evaluare 2025 astfel: **"Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

În baza calculelor efectuate, a ipotezelor și a ipotezelor speciale, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este:

Valoarea estimată a chiriei este de:

**PENTRU INTREAGA SUPRAFATA
6660 LEI echivalent a 1305 EURO ANNUAL**

**(555 LEI/luna) (12.75 lei/mp construit)
(109 EURO/luna)(2.5 euro/mp construit)**

NOTA:VALORILE DE MAI SUS NU CONTIN TVA

Ing. Bojnigeanu Aurelia

