

P.
F.
A.

CONSTANTIN VALERICĂ
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11667

Sediu: **Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova**

Contact: **Tel/Fax 0244 332177 Mobil 0722 534379**

CIF: **24636618**

E-Mail: **ec.vconstantin@yahoo.com**

RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA DIN :
CLADIRE VESTIAR (P+E) si teren aferent in suprafata
de 286 mp (LOT 1);**

**Amplasament: loc. Cornu de Jos, str. Stadionului, nr. FN, jud.
Prahova, nr. cad. 23491;**

Client: COMUNA CORNU

Destinatar: COMUNA CORNU

*Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică*



Data : MAI 2022

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA din CLADIRE VESTIAR (P+E) si teren aferent in suprafata de 286 mp (LOT 1);

Amplasament: loc. Cornu de Jos, str. Stadionului, nr. FN, jud. Prahova, nr. cad. 23491.

Client/ Destinatar: COMUNA CORNU, jud. PRAHOVA, adresa de contact Primaria comunei Cornu, Bdul. Eroilor, nr. 750, CIF 2845680 .

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea inchirierii.

Baza evaluării : o reprezinta estimarea valorii de piata, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Data evaluării: 04.05.2022

Data raportului de evaluare: 05.05.2022

Evaluarea se face in ipoteza ca proprietatea este libera de orice fel de sarcini .

Am estimat valoarea de piata a terenului folosind metoda comparatiei directe si s-a determinat valoarea constructiei prin metoda costurilor folosind Aplicatia Kost Plus (indici 2021-2022) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator.

S-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare de estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE din care :	15.100	74.600
1	CLADIRE VESTIAR (P+E)	8.200	40.600
2	TEREN AFERENT in supr. de 286 mp	6.900	34.000

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea punctuala retinuta ca valoare de piata estimata a proprietatii este:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare de estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE din care :	15.100	74.600
1	CLADIRE VESTIAR (P+E)	8.200	40.600
2	TEREN AFERENT in supr. de 286 mp	6.900	34.000

Valorile nu contin TVA

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Aceasta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante;
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii;

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze si ipoteze special
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Descrierea constructiilor si amenajarilor
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber
Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Abordarea prin cost

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV editia 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerica



CAPITOLUL II – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ cu sediul in Mun. Campina, str. Muscelului, nr. 40, jud. Prahova, tel/fax : 0244 332 177, CIF RO 24636618, reprezentata de Constantin Valerică avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert tehnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A DESTINATARULUI

Proprietar: COMUNA CORNU – domeniul Privat, jud. PRAHOVA, adresa de contact Primaria comunei Cornu, Bdul. Eroilor, nr. 750, CIF 2845680, cf. Extras de CF pentru informare, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

Client/Destinatar: COMUNA CORNU, jud. PRAHOVA, adresa de contact Primaria comunei Cornu, Bdul. Eroilor, nr. 750, CIF 2845680.

2.3. SCOPUL EVALUARII : in vederea inchirierii;

2.4. IDENTIFICAREA PROP. IMOBILIARE SUBIECT; DREPTURI DE PROP. EVALUATE

Obiectul evaluarii:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA din CLADIRE VESTIAR (P+E) si teren aferent in suprafata de 286 mp (LOT 1);

Amplasament: loc. Cornu de Jos, str. Stadionului, nr. FN, jud. Prahova, nr. cad. 23491.

Drepturi de proprietate evaluate: Proprietatea apartine COMUNEI CORNU – domeniul Privat, jud. PRAHOVA, adresa de contact Primaria comunei Cornu, Bdul. Eroilor, nr. 750, CIF 2845680, cf. Act de dezmembrare cu incheierea de autentificare nr. 2430/26.iulie.2019, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : „Valoarea de piata” conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor SEV 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) paragraful 30, prin VALOARE DE PIAȚĂ se înțelege „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”.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței imobiliare.

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piață.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi plătit pentru un activ, în cadrul unui schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

2.6. DATA EVALUARII

Data efectivă a opiniei asupra valorii: 04.05.2022, curs BNR: 1Euro = 4,9471 lei .

Data raportului : 05.05.2022.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- Inspectia proprietății;
- **Inspectia proprietății:** a fost efectuată de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, în data de 04.05.2022, în prezența reprezentantului clientului, d-nul viceprimar Ionescu Nicolae.
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- Deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022

- SEV 100 - CADRUL GENERAL;
- SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII;
- SEV 102 - IMPLEMENTARE;
- SEV 103 - RAPORTARE ;
- SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE;
- GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE;
- Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
- Cursurile de schimb valutar BNR;
- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea efectiva a constructiilor, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
- Documente referitoare la proprietate: conf. Act de dezmembrare, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. IPOTEZELE SI IPOTEZELE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- Tinand cont de scopul evaluarii, proprietatea a fost evaluata in ipoteza "libera de sarcini";
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase, constatata de organe competente;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparenteale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu are cunoștință ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări a dreptului de proprietate sau a elementelor înscrise în extrasul CF de la data punerii la dispoziție a documentelor de către client;
- Granitele și dimensiunile utilizate în evaluarea acestei proprietăți imobiliare au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către client, veridicitatea și exactitatea acestor înscrise în aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție;
- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentată în raport, deoarece prețurile și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele care au calitatea de destinatar atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar și destinatar.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor părți din acesta, fără acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – ediția 2022, ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si euro. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii.

Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine : COMUNEI CORNU – domeniul Privat, jud. PRAHOVA, adresa de contact Primaria comunei Cornu, Bdul. Eroilor, nr. 750, CIF 2845680, cf. Act de dezmembrare cu incheierea de autentificare nr. 2430/26.iulie.2019, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

3.2. DESCRIEREA PROPRIETATII:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA din CLADIRE VESTIAR (P+E) si teren aferent in suprafata de 286 mp (LOT 1);

Amplasament: : loc. Cornu de Jos, str. Stadionului, nr. FN, jud. Prahova, nr. cad. 23491.

3.2.1. DESCRIERE TEREN

Date tehnice:

- Suprafata: 286 mp;
- Categoria de folosinta: intravilan c.c;
- Forma amplasamentului: aprox. regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa – canal, energie electrica, gaze, sunt in apropiere;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona mixta comerciala (pensiuni) si rezidentiala (cladiri unifamiliale),
- Deschidere : accesul la acesta se face prin intermediul unui lot de teren in suprafata de 174 mp (lot 2) cu o latime de ~ 4 ml (prop. Comunei Cornu – domeniul Privat). Mai exista si acces pietonal din str. Gradinitei cu o latime de ~ 2 ml ;
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel inferior, zona nepoluata.

3.2.2. DESCRIERE CLADIRE

**CLADIRE VESTIAR cu SCp = 71 mp, S_{ce} = 40 mp, S_{CD} = 111 mp;
An PIF : 1971 cf. declaratiei reprezentantului clientului;**

Element de constructie	Descriere	Stare constatata
Regim inaltime	P+E	
Fundatii	beton	buna
Structura	zidarie portanta la parter structura usoara - lemn la etaj	buna satisfacatoare
Inchideri	caramida la parter pereti tip sandwich la etaj	buna satisfacatoare
Compartimentari interioare	caramida la parter placi gips carton la etaj	buna nesatisfacatoare
Acoperis	sarpanta lemn	satisfacatoare
Invelitoare	tabla oondulata	satisfacatoare
Pardoseli	beton	buna
Plansee	beton peste parter rigla lemn la etaj	buna satisfacatoare
Tamplarie	lemn	nesatisfacatoare
Tencuieli	driscuite	satisfacatoare
Zugraveli/placari interioare	zugraveli lavabile, partial placari cu faianta si gresie	nesatisfacatoare
Instalatii sanitare/apa	-	-
Instalatii electrice	-	-
Instalatii incalzire	-	-
Instalatii de ventilatie	-	-
Stare generala constatata	La data inspectie cladirea se afla intr-o stare fizica nesatisfacatoare. Nu s-au executat reparatii capitale, modernizari sau de reparatii de intretinere. Compartimentarile interioare din rigips, finisajele, instalatiile sanitare si electrice la etaj sunt deteriorate total. Finisajele, instalatiile sanitare si electrice la parter sunt deteriorate in intregime	

3.3. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI IMOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul;

3.4. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): nu este cunoscut.

3.5. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

CAPITOLUL IV – ANALIZA PIETEI

4.1. ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati administrative, situate in loc. Cornu de Jos.

Pe piata din Cornu exista cerere pentru astfel imobile, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

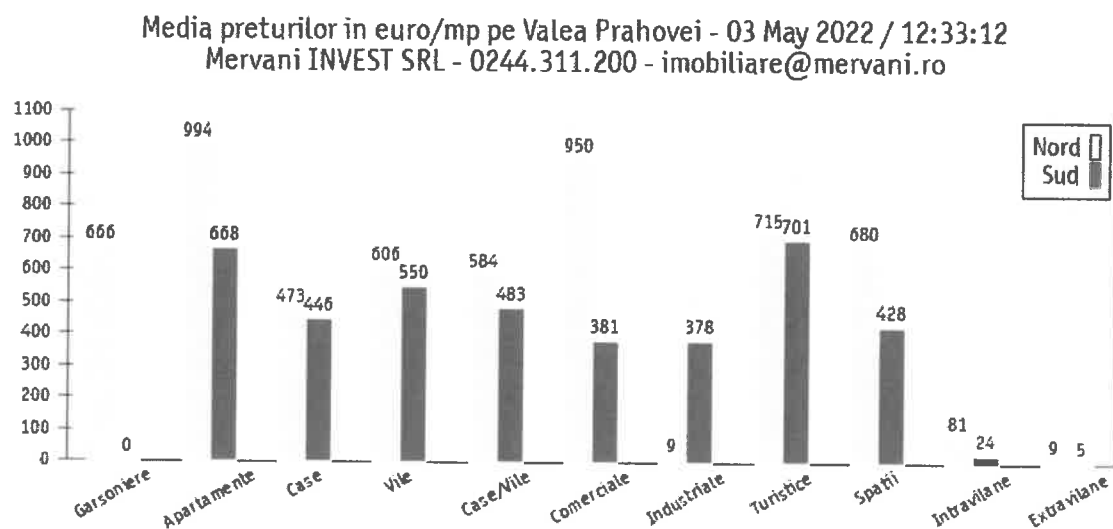
4.2. ANALIZA OFERTEI

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferte cu terenuri libere in Cornu de Jos sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile libere in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 21 – 30 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane.



Zona

Sinaia, Busteni, Azuga
Predeal

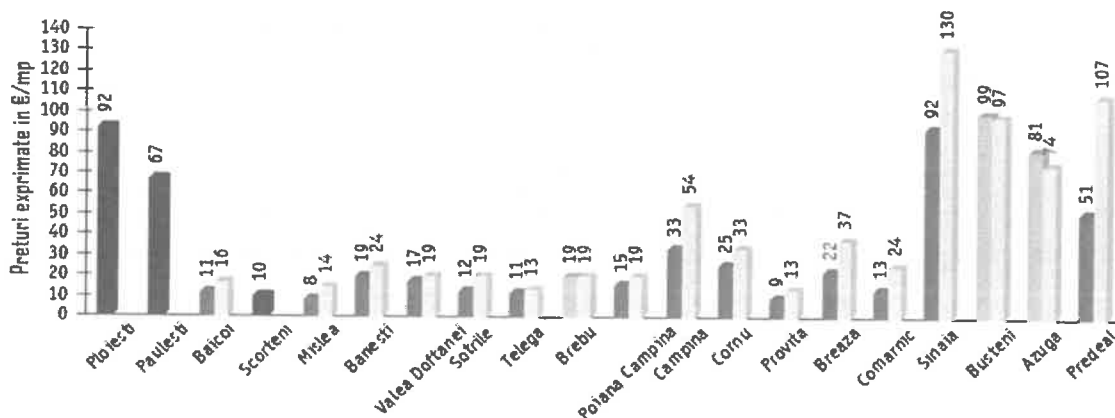
Zona Sud

Ploiesti, Paulesti, Balcoi, Filipesti, Scorteni, Mislea, Urleta, Banesti, Valea
Doftanei, Sotriile, Telego, Brebu, Poiana Campina, Campina, Cornu, Provita,
Breaza, Cornarnic

- Garsoniere: 666 €/m²;
- Apartamente: 994 €/m²;
- Case: 473 €/m²;
- Vile: 606 €/m²;
- Case/Vile: 584 €/m²;
- Spatii Comerciale: 950 €/m²;
- Spatii Industriale: 9 €/m²;
- Spatii Turistice: 845 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 798 €/m²;
- Terenuri intravilane: 81 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 9 €/m²;

- Garsoniere: 0 €/m²;
- Apartamente: 621 €/m²;
- Case: 521 €/m²;
- Vile: 483 €/m²;
- Case/Vile: 490 €/m²;
- Spatii Comerciale: 646 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 701 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 584 €/m²;
- Terenuri intravilane: 19 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 4 €/m²;

MEDIA preturilor la TERENURI INTRAVILANE pe 03 May 2022 / 12:55:21
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



AURIU indica valori regasite in raport. ROSU indica valori normale, sub media din raport, iar VERDE indica valori peste medie.

4.3. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

In prezent oferta potentiala de terenuri libere intravilane este mai mica comparativ cu cererea existenta pe piata.

Cererea fiind mare, aceasta piata ar trebui considerata o piata a vanzatorilor cu preturi destul de mari pentru puterea de cumparare a locuitorilor, inasa pentru a beneficia de facilitatile acestei zone, pentru atingerea satisfactiei dorite, a prestigiului si a dorintei de intimitate, segmentul de populatie vizat, ar putea fi dispus sa plateasca pretul cerut, pret similar cu imobile de acelasi fel dar din zone cotate ca fiind mai bune, mentinandu-se astfel o valoare ridicata a proprietatilor.

La nivelul loc. Cornu, la acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor de tip comercial.

Numarul de tranzactii este redus, in marea lor majoritate fiind tranzactii fortuite, fara a indeplini conditia de marketing adecvat.

Se apreciaza ca piata proprietatilor imobiliare de acest tip, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind « utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare ».

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazul de fata terenul liber nu reprezinta CMBU.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupne ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

Pentru a indentifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenurile libere amplasate in zone rezidentiale.

Pe baza analizei de piata efectuata, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si charactersiticile terenului (forma si dimensiuni).

In urma stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

CRITERII CMBU				
UTILIZARE ANALIZATA	PERMISA LEGAL	POSIBILA FIZIC	FEZABILA FINANCIAR	MAXIMUM PRODUCTIVA
REZIDENTIAL	DA	DA	NU	NU
COMERCIAL	DA	DA	DA	DA
INDUSTRIAL	NU	NU	NU	NU

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea comerciala;

5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CONSIDERATA A FI CONSTRUITA

Avand in vedere faptul ca proprietatea este compusa din teren si constructia existenta cea mai buna utilizare va fi analizata prin prisma situatiei terenului cu constructia actuala pe el. Analiza celei mai bune utilizari a fost asociata cu analiza reziduala a terenului ce este cuprinsa in economia clasica. In aceasta analiza, valoarea este data de venitul ce ramane dupa ce a fost amortizata constructia. In ceea ce priveste terenul, acesta nu poate fi schimbat, deci ca urmare, terenul este elementul conducator, iar valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus si de teren.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

CRITERII CMBU				
UTILIZARE ANALIZATA	PERMISA LEGAL	POSIBILA FIZIC	FEZABILA FINANCIAR	MAXIMUM PRODUCTIVA
INDUSTRIALA	NU	NU	NU	NU
COMERCIALA	DA	DA	DA	DA
REZIDENTIALA	DA	DA	NU	NU

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea comerciala – sp. pentru birouri, sediu firma, etc.;

CAPITOLUL VI – EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimate avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimate prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respective pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similar, in scopul evaluarii prop. subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similar sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele depre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Cornu de Jos, PH	Cornu de Jos, PH	Cornu de Jos, PH

Zona din localitate in care este amplasat terenul	similar	similar	similar
Suprafata terenului [mp];	500	700	826
Deschidere (ml)	12	nespecificata	la drum de acces - 4 ml
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	30	24	21
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	mai 2022	mai 2022	mai 2022

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA.

6.2. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si-sau oferte recente credibile.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Aceasta metoda nu s-a aplicat deoarece nu fost identificate oferte de proprietati similare pe piata analizata

6.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicate asupra valorii prop. imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructive a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată;

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizelor.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție – cost de înlocuire brut
2. Estimarea deprecierii totale a construcției ;
3. Determinarea valorii rămase actuale – cost de înlocuire net – prin scăderea deprecierii totale din valoarea de reconstrucție

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcție ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirii pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcative ale acestora
- cercetarea fiecărui obiect la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblor componente
- efectuarea încadrării clădirilor într-unul dintre tipurile prezentate în broșura
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorilor unitare de reconstrucție
- calculul costului de înlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
- aprecierea deprecierii totale , estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierii.

Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ⇒ uzură fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzură fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau

instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

⇒ depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Deducand deprecierea totala din costul de inlocuire brut rezulta valoarea ramasa actuala - **cost de inlocuire net (CIN)**.

In ANEXA NR. 2 este prezentata GRILA DE CALCUL.

6.4. Abordarea prin venit

In cazul abordarii prin capitalizarea venitului, valoarea de piata a proprietatilor imobiliare este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat.

Capitalizarea se face prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o singura perioada.

Metoda de randament reprezinta una din cele trei mari categorii de abordari ale evaluarii unei proprietatii imobiliare considerand proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Aceasta metoda se bazeaza pe avantajele detinerii proprietatii din punctul de vedere al unui investitor care este interesat de veniturile rezultate din exploatarea imobilului si nu din ocuparea efectiva a acestuia.

Proprietatea imobiliara care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitie, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, element ce influenteaza valoarea proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare

Masurarea castigurilor se face sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare.

Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente.

Prin urmare in acest material s-a urmarit estimarea valorii proprietatii considerate, utilizand metoda capitalizarii directe a veniturilor.

Formula pentru determinarea valorii este urmatoarea:

Valoarea proprietatii = venit net din exploatare (VNE) / rata de capitalizare (c)

Elementele ce se determina pentru estimarea valorii prin aceasta metoda sunt:

$VBP(\text{venit brut potential anual}) = \text{Chiria/luna} \times 12$

$VBE = \text{venit brut efectiv anual} = VBP \times \text{grad de ocupare}$

$VNE = \text{venit net efectiv anual} = VBE - \text{Cheltuieli exploatare} - \text{impozite}$

$c = \text{rata de capitalizare a veniturilor nete}$

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima fara scaderea cheltuielilor operationale.

Indicatorul se considera la nivelul chiriei practicate in mod curent la data evaluarii pe piata libera.

Venitul brut efectiv este venitul anticipat, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (venituri nerealizate, spatiu neocupat, neplata chiriei).

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat rezultat dupa scaderea cheltuielilor de exploatare.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si stabilita printr-o comparatie directa a tranzactiilor comparabile pe piata.

Aceasta metoda nu s-a aplicat deoarece nu fost identificate oferte de inchiriere pentru constructii similare pe piata analizata.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

Adecvarea,

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei;

Precizia,

Precizia unei evaluari este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de inchiriere a proprietatilor comparabile;

Cantitatea informatiilor,

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

Cantitatea informatiei trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale.

S-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare de estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE din care :	15.100	74.600
1	CLADIRE VESTIAR (P+E)	8.200	40.600
2	TEREN AFERENT in supr. de 286 mp	6.900	34.000

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea punctuala retinuta ca valoare de piata estimata a proprietatii este:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare de estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE din care :	15.100	74.600
1	CLADIRE VESTIAR (P+E)	8.200	40.600
2	TEREN AFERENT in supr. de 286 mp	6.900	34.000

Valorile nu contin TVA

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Aceasta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante;
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii,

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ec. Constantin Valerică



ANEXA NR. 1 – EVALUARE TEREN

Nr. crt.	Elemente de comparatie	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
			Elemente specifice tranzactiei			
0	Preț ofertă/vanzre	EURO/mp		30	24	21
	Ajustare	%		-10%	-5%	-5%
	Ajustare	EURO/mp		-3.00	-1.20	-1.05
	Preț tranzacție	EURO/mp		27.00	22.80	19.95
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriiasi	Integral	Integral	Integral	Integral
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		27.00	22.80	19.95
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	EURO/mp		0%	0%	0%
	Ajustare			0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		27.00	22.80	19.95
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		27.00	22.80	19.95
4	Conditii de piata	l.z.an		recent	recent	recent
	Ajustare	%		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Preț corectat	EURO/mp		27.00	22.80	19.95
	Elemente specifice proprietatii					
5	Localizare: Zona amplasamentului		Cornu de Jos, PH	Cornu de Jos, PH	Cornu de Jos, PH	Cornu de Jos, PH
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
6	Zonare		semicentrala	similar	similar	similar
	Ajustare	%		0%	0%	0%
	Ajustare	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
7	Caracteristicile fizice si tehnice: Suprafata	mp	286.00	500	700	826
	Ajustare	%		10%	20%	20%
	Ajustare	EURO/mp		2.70	4.56	3.99
8	Deschiderea	m	la drum de acces (lot 2 - 4,51 ml) si pietonal la str. Gradinitei - 2 ml	12	nespecificata	la drum de acces - 4 ml
	Ajustare	%		-15%	-15%	0%

	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		-4.05	-3.42	0.00
9	Rețeaua edilitară (utilități)		in apropiere	similar	similar	similar
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
10	Tipul drumului de acces		amenajat neasfaltat	asfaltat	asfaltat	similar
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
11	Topogarfie (neregulata/regulata/plan)		regulata/plan	comparabil	comparabil	comparabil
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
12	Destinatia (utilizarea terenului)	comercial/industrial/rezidential	comercial	comparabil	comparabil	comparabil
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
13	Interdicții construire		NU	NU	NU	NU
	<i>Ajustare</i>	%		0%	0%	0%
	<i>Ajustare</i>	EURO/mp		0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice	EURO/mp		-1.35	1.14	3.99
	Pret ajustat	EURO/mp		25.65	23.94	23.94
	Ajustare totala procentuala bruta %			25%	35%	20%
	Suma ajustarilor bruta (in valoare absoluta)	EURO/mp		6.75	7.98	3.99
	Ajustarea bruta cea mai mica (in valoare absoluta)	EURO/mp		0.20		
	Pret final	EURO/mp	23.94			
	Pret final rotunjit	EURO/mp	24.00			
		LEI/mp	119			

Prezentare ajustari:

Pret oferta: Avand in vedere ca preturile comparabilelor sunt oferte expuse spre vanzare si variaza in functie de perioada expunerii pe piata, de abilitatile de negociere ale ambelor parti, precum si in functie de nivelul de tranzactionare si palierele valorice ale zonei. Acestea se vor corecta cu „minus” reprezentand negocierea, coeficientul de tranzactionare fiind stabilit din discutiile cu proprietarii.

Dreptul de proprietate transmis: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de finanțare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile de vanzare: nu au fost necesare ajustari;

Condițiile pietei (Data ofertei): nu au fost necesare ajustari;

Localizare: nu au fost necesare ajustari;

Zonare: nu au fost necesare ajustari;

Caracteristicile fizice si tehnice : am ajustat comparabilele pozitiv deoarece terenurile au suprafete mai mari respective mult mai mari decat subiectul; Terenurile mai mari se vand mai greu, Piata nu recunoaste o anumita diferenta de pret raportata la o anumita diferenta de suprafata.

Deschidere: Am ajustat comparabilele A si B negative, aceste terenuri au deschidere directa la caile de acces publice atat pietonal cat si auto; Terenul subiect cat si comparabila C au acces prinintermediul unor drumuri de servitude, fapt ce face ca acestea sa fie considerate inferioare;

Reteaua edilitară (gaze, apă- canal, curent electric): nu au fost necesare ajustari;

Tipul drumului de acces : nu au fost necesare ajustari;

Topografie (neregulata/regulata/plan) : nu au fost necesare ajustari;

Destinatia (utilizarea terenului): nu au fost necesare ajustari;

Interdictii construire : nu au fost necesare ajustari.

Total valoare teren = 24 euro/mp x 286 mp = 6.864 euro

119 lei/mp x 286 mp = 34.034 lei

Total valoare teren (rotunjit) = 6.900 euro ~ 34.000 lei

P.F.A. CONSTANTIN VALERICĂ
- EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR ANEVAR -
- LEGITIMATIA NR. 11667 -

Sediu: Campina, str. Muscelului, nr. 40
CIF RO 24636618

tel./fax 0244-332.177, 0722-534.379, 0722-630.993
e-mail: ec.vconstantin@yahoo.com

Catre,
COMUNA CORNU
CUI 2843914

Data 05.05.2022

PROPUNERI
pentru inchirierea proprietatii imobiliare formata din
„CLADIRE VESTIAR (P+E) si teren aferent in suprafata de 286 mp (LOT
1)", amplasata in loc. Cornu de Jos, str. Stadionului, nr. FN, jud.
Prahova, nr. cad. 23491.

Urmare a solicitarii d-voastra am procedat la intocmirea unei propuneri de inchiriere a proprietatii, mai sus mentionata, pe o perioada de 25 ani.

Chiar dacă noul cod civil nu conține dispoziții speciale în materie, posibilitatea închirierii bunurilor proprietate publică este recunoscută atât de art. 136 alin. (4) din Constituție, si art. 14 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 actualizata.

In luna mai 2022 am intocmit raportul de evaluare al proprietatii, in care s-a determinat valoarea de piata a acesteia, rezultand:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata (eur)	Valoare de estimata (lei)
	TOTAL PROPRIETATE din care :	15.100	74.600
1	CLADIRE VESTIAR (P+E)	8.200	40.600
2	TEREN AFERENT in supr. de 286 mp	6.900	34.000

25 E

In functie de perioada convenita cu posibilul client, chiria lunara, in opinia evaluatorului, se poate stabili dupa urmatoarea formula de calcul :

Valoarea chiriei = valoarea proprietatii/perioada de inchiriere

Valoarea chiriei/mp stabilita pe o perioada de 25 ani (300 luni) :

74.600 lei : 25 ani = 2.984 lei/an

74.600 lei : 300 luni = 248,67 lei/luna

15.100 euro : 25 ani = 604 euro/an

15.100 euro : 300 luni = 50,34 euro/luna

Valorile nu contin tva.

Cu stima,
Evaluator autorizat,
ec. Constantin Valerica

