

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 GRADINITA NR.1 si teren aferent in
suprafata de 1.331 mp;**

**Amplasament: loc. Cornu de Jos, str. Gradinitei, nr.20, jud.
Prahova, nr. cad. 24461;**

Client: COMUNA CORNU

Destinatar: COMUNA CORNU

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



Data : APRILIE 2024

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA DIN CLADIRE GRADINITA NR.1 si teren aferent in suprafata de 1.331 mp;

Amplasament: loc. Cornu de Jos, str. Gradinitei, nr.20, jud. Prahova, nr. cad. 24461;

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: 08.04.2024

Data raportului de evaluare: 10.04.2024

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 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator.

S-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 1.331 mp	263.800	53.100
2	CONSTRUCTIA GRADINITA NR.1	174.300	35.100
	TOTAL PROP. PROPU SA SPRE INCHIRIERE	438.100	88.200

Concluzia asupra valorii

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

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata totala - euro
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 1.331 mp	263.800	53.100
2	CONSTRUCTIA GRADINITA NR.1	174.300	35.100
	TOTAL PROP. PROPU SA SPRE INCHIRIERE	438.100	88.200

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

