

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 ANEXA (SC= 38 mp) si teren aferent in
suprafata de 155 mp;**

**Amplasament: loc. Cornu de Sus, Al. Stejarilor, nr.1, jud. Prahova,
nr. cad. 23683;**

Client: COMUNA CORNU

Destinatar: COMUNA CORNU

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



Data : IANUARIE 2022

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA din cladire ANEXA (SC= 38 mp) si teren aferent in suprafata de 155 mp;

Amplasament: loc. Cornu de Sus, Al. Stejarilor, nr.1, jud. Prahova, nr. cad. 23683.

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 vanzarii.

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: 19.01.2022

Data raportului de evaluare: 25.01.2022

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 :	7.375	36.700
1	CLADIRE ANEXA	3.500	17.500
2	TEREN AFERENT in supr. de 155 mp	3.875	19.200

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 :	7.375	36.700
1	CLADIRE ANEXA	3.500	17.500
2	TEREN AFERENT in supr. de 155 mp	3.875	19.200

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 Valerica



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 vanzarii;

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

Obiectul evaluarii:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA din cladire ANEXA (SC= 38 mp) si teren aferent in suprafata de 155 mp;

Amplasament: loc. Cornu de Sus, Al. Stejarilor, nr.1, jud. Prahova, nr. cad. 23683.

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. Extras de CF pentru informare, 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: 19.01.2022, curs BNR: 1Euro = 4,9447 lei .

Data raportului : 25.01.2022.

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 19.01.2022, 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 ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZĂ 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. extras de CF pentru informare nr. 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;
- Situatiile actuale 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 in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;

- Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari a dreptului de proprietate sau a elementelor inscise in extrasul CF de la data punerii la dispozitie a documentelor de catre client;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre client, veridicitatea si exactitate acelor inscise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie;
- Valorile estimate in prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentata in raport, deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata ar putea fi incorecta sau inadecvata pentru o alta data;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

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

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE 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 – editia 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, imi 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. Extras de CF pentru informare, Plan de amplasament si delimitare, documente anexate in copie prezentului raport de evaluare.

3.2. DESCRIEREA PROPRIETATII:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA din cladire ANEXA (SC= 38 mp) si teren aferent in suprafata de 155 mp;

Amplasament: : loc. Cornu de Sus, Al. Stejarilor, nr.1, jud. Prahova, nr. cad. 23683.

3.2.1. DESCRIERE TEREN

Date tehnice:

- Suprafata: 155 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 si rezidentiala, accesul la acesta se face direct din drum amenajat asfaltat prin intermediul unui drum de acces amenajat neasfaltat.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic la nivel mediu, zona nepoluata.

3.2.2. DESCRIERE CLADIRE

CLADIRE ANEXA cu SC = 38 mp; nr. cad. 23683-C1

An PIF : 1968 cf. Extras de CF pentru informare;

Element de constructie	Descriere	Stare constatata
Regim inaltime	P	
Fundatii	beton	satisfacatoare
Structura	zidarie portanta	satisfacatoare
Inchideri	caramida	satisfacatoare
Compartimentari interioare	caramida	satisfacatoare

Acoperis	sarpanta lemn	nesatisfacatoare
Invelitoare	tigla	nesatisfacatoare
Pardoseli	beton	satisfacatoare
Tamplarie	lemn	nesatisfacatoare
Tencuieli	interioare driscuite exterioare tip strop	nesatisfacatoare
Zugraveli/placari interioare	zugraveli var, partial placari cu faianta	nesatisfacatoare
Instalatii sanitare/apa	-	-
Instalatii electrice	Da - alimentare cu en. electrica	nesatisfacatoare
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 sau de modernizare.	

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 comerciale, situate in loc. Cornu de Sus.

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

4.2. ANALIZA OFERTEI

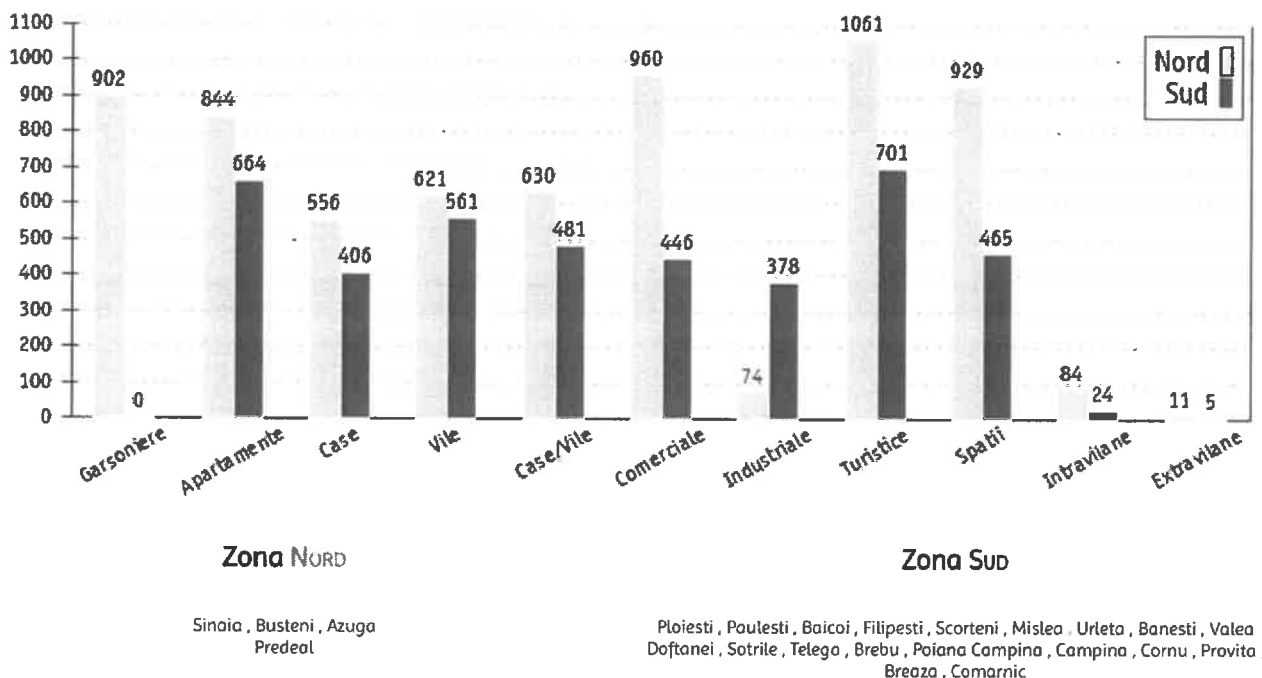
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate 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 Sus sunt reduse, marea majoritate fiind ocupate de constructii.

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie comerciala in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 35-40 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

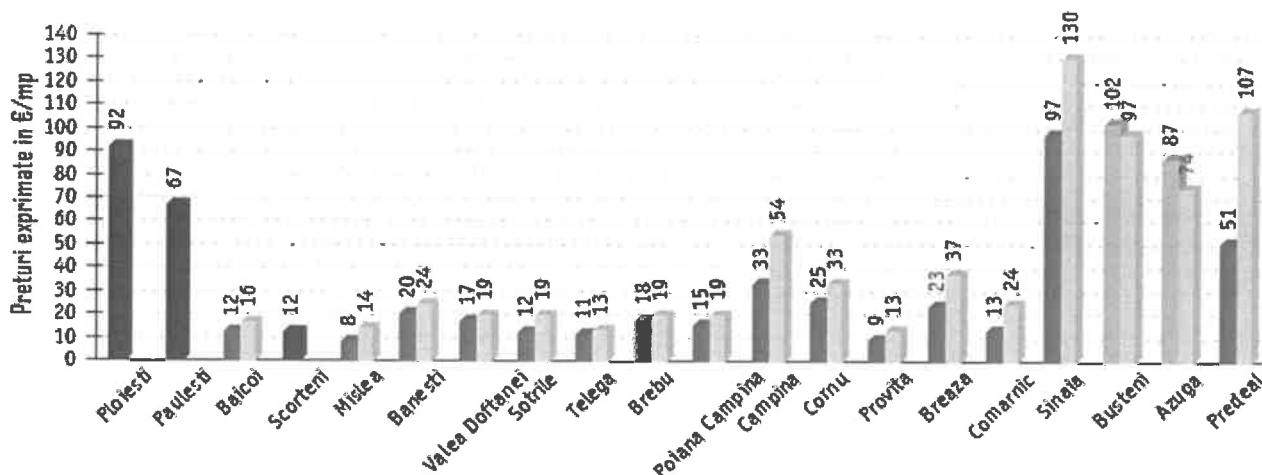
Mai jos este o situatie cu media preturilor intravilane.

Media preturilor in euro/mp pe Valea Prahovei - 27 Dec 2021 / 08:33:11
Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



- Garsoniere: 902 €/m²;
- Apartamente: 844 €/m²;
- Case: 556 €/m²;
- Vile: 621 €/m²;
- Case/Vile: 630 €/m²;
- Spatii Comerciale: 960 €/m²;
- Spatii Industriale: 74 €/m²;
- Spatii Turistice: 1,061 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 929 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 84 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 11 €/m²;

- Garsoniere: 0 €/m²;
- Apartamente: 664 €/m²;
- Case: 442 €/m²;
- Vile: 462 €/m²;
- Case/Vile: 471 €/m²;
- Spatii Comerciale: 614 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 701 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 584 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 20 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 4 €/m²;



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

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, insa 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 tip comercial, 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
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă și conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii că parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricăror îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber nu reprezintă CMBU.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună schimbare actuală este considerată ca o utilizare interimară.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenurile libere amplasate în zone rezidențiale.

Pe baza analizei de piață efectuată, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În urma stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

CRITERII CMBU				
UTILIZARE ANALIZATĂ	PERMISA LEGAL	POSIBILĂ FIZIC	FEZABILĂ FINANCIAR	MAXIMUM PRODUCTIVĂ
REZIDENTIAL	DA	DA	NU	NU
COMERCIAL	DA	DA	DA	DA
INDUSTRIAL	NU	NU	NU	NU

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea comercială;

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ A FI CONSTRUITĂ

Având în vedere faptul că proprietatea este compusă din teren și construcția existentă cea mai bună utilizare va fi analizată prin prisma situației terenului cu construcția actuală pe el. Analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția. În ceea ce privește terenul, acesta nu poate fi schimbat, deci ca urmare, terenul este elementul conducător, iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus și de teren.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

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;

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 Sus, PH	Cornu de Sus, PH	Cornu de Sus, PH
Zona din localitate in care este amplasat terenul	similar	similar	mai buna
Suprafata terenului [mp];	987	1000	1,039
Deschidere (ml)	31.22	16	16.1
Forma si geometria terenului	comparabil	comparabil	comparabil
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	la hotar	la hotar	la hotar

Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	35	35	40
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	ianuarie 2022	ianuarie 2022	ianuarie 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 abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include:

- constructii noi sau constructii relativ nou construite;
- constructii mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- constructii aflate in faza de proiect;
- constructii care fac parte din proriitatea imobiliara specializata;

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietatilor imobiliare sunt: metoda comparatiilor unitare, metoda consturilor segregate, metoda devizelor.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucie – cost de inlocuire brut
2. Estimarea deprecierei totale a constructiei ;
3. Determinarea valorii ramase actuale – cost de inlocuire net – prin scaderea deprecierei totale din valoarea de reconstrucie

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

- inspectarea cladirii pe teren si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora
- cercetarea fiecarui obiect la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in brosură
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorile unitare de reconstrucie
- calculul costului de inlocuire brut total prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii
- aprecierea deprecierei totale , estimarea costului de inlocuire net prin diminuarea costului de inlocuire brut cu pierderea de valoare datorita deprecierei.

Costul de inlocuire brut - reprezinta costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ⇒ uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- ⇒ neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii 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

În cazul abordării prin capitalizarea venitului, valoarea de piață a proprietăților imobiliare este determinată pe baza capacității proprietății de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazează pe principiul anticipării, conform căruia valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia în considerare informațiile asupra veniturilor și cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietății de evaluat.

Capitalizarea se face prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totală, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o singură perioadă.

Metoda de randament reprezintă una din cele trei mari categorii de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Această metodă se bazează pe avantajele deținerii proprietății din punctul de vedere al unui investitor care este interesat de veniturile rezultate din exploatarea imobilului și nu din ocuparea efectivă a acestuia.

Proprietatea imobiliară care generează venituri se achiziționează ca investiție, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, element ce influențează valoarea proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

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

Măsurarea castigurilor se face sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare.

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

Prin urmare în acest material s-a urmărit estimarea valorii proprietății considerate, utilizând metoda capitalizării directe a veniturilor.

Formula pentru determinarea valorii este următoarea:

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

Elementele ce se determină pentru estimarea valorii prin această metodă sunt:

VBP(venit brut potențial anual) = Chiria/lună x 12

VBE = venit brut efectiv anual = VBP x grad de ocupare

VNE = venit net efectiv anual = VBE - Cheltuieli exploatare - impozite

c = rata de capitalizare a veniturilor nete

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă fără scăderea cheltuielilor operaționale.

Indicatorul se consideră la nivelul chiriei practicate în mod curent la data evaluării pe piața liberă.

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

Venitul net din exploatare reprezintă venitul net anticipat rezultat după scăderea 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 evidentiata 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 :	7.375	36.700
1	CLADIRE ANEXA	3.500	17.500
2	TEREN AFERENT in supr. de 155 mp	3.875	19.200

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 :	7.375	36.700
1	CLADIRE ANEXA	3.500	17.500
2	TEREN AFERENT in supr. de 155 mp	3.875	19.200

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 Valerica

