

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

Obiectiv: TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)

Amplasament: com. Cornu, sat Cornu de Jos, T.33, P. Np 2993/1, jud. Prahova

Client: **COMUNA CORNU**

Destinatar: **COMUNA CORNU**

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



DATA: MARTIE 2023

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp);

Amplasament: com. Cornu, sat Cornu de Jos, T.33, P. Np 2993/1, jud. Prahova.

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

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine COMUNEI CORNU, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 11756/16.02.2023, Plan de amplasament si delimitare a imobilului (pentru suprafata de teren subiect), document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: informarea clientului in vederea inchirierii, 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: 24.02.2023

Data emiterii raportului de evaluare: 07.03.2023

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat - *Abordarea prin piata*:
S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	111.640	20

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	22.328	4

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	111.640	20

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	22.328	4

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- 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 semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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 semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

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

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

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 ca:

- ✓ Afirmatiile 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 semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- ✓ 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 partile 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) ediția 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 Valerica avand calitatea de evaluator autorizat membru titular ANEVAR, specializari – EI, EPI si EBM, legitimatia nr. 11667 si Expert ethnic judiciar specialitatea Evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Proprietar: Proprietatea apartine COMUNEI CORNU, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 11756/16.02.2023, Plan de amplasament si delimitare a imobilului (pentru suprafata de teren subiect), document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

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

IDENTIFICAREA ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI (IN AFARA DE PROPRIETAR/ CLIENT) : nu este cazul.

2.3. SCOPUL EVALUARII : informarea clientului in vederea inchirierii.

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

Obiectul evaluarii: TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp);

Amplasament: com. Cornu, sat Cornu de Jos, T.33, P. Np 2993/1, jud. Prahova.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine COMUNEI CORNU, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 11756/16.02.2023, Plan de amplasament si delimitare a imobilului (pentru suprafata de teren subiect), document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoareade 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

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

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

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

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 24.02.2023, curs BNR: 1Euro = 4,8831 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 07.03.2023.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine, Constantin Valerica, membru titular ANEVAR, in data de 24.02.2023, in prezenta reprezentantului clientului.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

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

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- 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, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;
 - Documente referitoare la proprietate: Extras de carte funciara pentru informare nr. 11756/16.02.2023, Plan de amplasament si delimitare a imobilului (pentru suprafata de teren subiect), document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale 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 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 ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrise 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 de catre proprietar ;

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 in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial 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 ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 24.02.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9170 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in com. Cornu, sat Cornu de Jos, nr. FN, jud. Prahova, zona DN1, in vecinatati aflandu-se terenuri libere, cladiri comerciale si industriale.

3.2. DESCRIEREA SITUATIE JURIDICE

Proprietatea apartine COMUNEI CORNU, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 11756/16.02.2023, Plan de amplasament si delimitare a imobilului (pentru suprafata de teren subiect), document anexat in copie prezentului raport de evaluare;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata totala masurata: 5.582 mp – terenul subiect face parte dintr-un lot de teren cu o suprafata totala de 30.908 mp; Diferenta de teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare ;

- Categoria de folosinta: extravilan n.p.;

- Forma amplasamentului: aprox. regulata;

- Influenta coltului: nu este cazul;

- Parcelarea: nu este cazul ;

- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;

- Topografia: plana;

- Utilitati: e.e. pe teren, apa, gaze in apropiere ;

- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul;

-Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat intr-o zona limitrofa a loc. Cornu de Jos. Terenul are deschidere la drum amenajat asfaltat (la DN1).

-Alti factori fizici, mediul inconjurator: pe teren exista edificate 3 cladiri ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare .

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul.

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

3.7. 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 terenurile libere, situate in loc. Cornu de Jos.

Pe piata din analizata exista cerere pentru imobile – terenuri libere, dar la preturi rezonabile si care satisfac nevoia eventualilor cumparatori.

4.2. ANALIZA OFERTEI

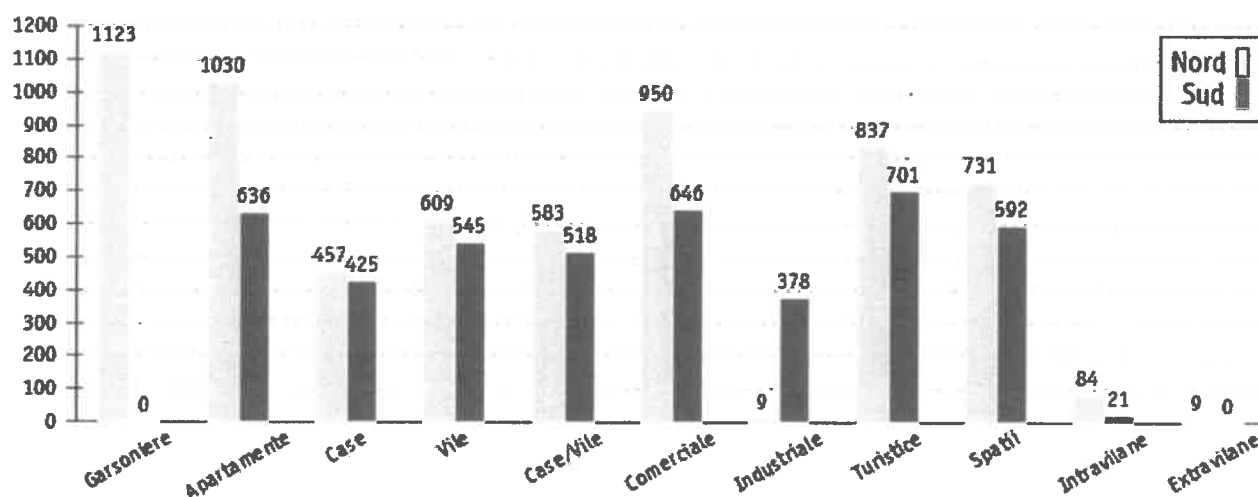
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate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

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

Din analiza pietei, terenurile cu destinatie rezidentiala in zona analizata sunt ofertate pe piata la preturi cuprinse intre 3-5,40 euro/mp in functie de amplasament, dimensiuni, forma si de utilitatile la care are acces.

Mai jos este o situatie cu media preturilor extravilane, in zona analizata, conform www.mervani.ro

Mervani INVEST SRL - 0244.311.200 - imobiliare@mervani.ro



Zona Nord

Sinaia , Busteni , Azuga
Predeal

- Garsoniere: 1,123 €/m²;
- Apartamente: 1,030 €/m²;
- Case: 457 €/m²;
- Vile: 609 €/m²;
- Case/Vile: 583 €/m²;
- Spatii Comerciale: 950 €/m²;
- Spatii Industriale: 9 €/m²;
- Spatii Turistice: 837 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 731 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 84 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 9 €/m²;

Zona Sud

Ploiesti , Paulesti , Baicoi , Filipesti , Scorteni , Mislea , Urteta , Banesti , Valea
Doftanei , Sotriile , Telega , Brebu , Poiana Campina , Campina , Cornu , Provita ,
Breaza , Comarnic

- Garsoniere: 0 €/m²;
- Apartamente: 636 €/m²;
- Case: 425 €/m²;
- Vile: 545 €/m²;
- Case/Vile: 518 €/m²;
- Spatii Comerciale: 646 €/m²;
- Spatii Industriale: 378 €/m²;
- Spatii Turistice: 701 €/m²;
- Spatii (toate spatiile): 592 €/m²;
- Terenuri Intravilane: 21 €/m²;
- Terenuri Extravilane: 0 €/m²;

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, prît 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 de Jos, 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 teren liber.

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

Se apreciaza ca piata proprietatilor similare din zona analizata, la data prezentului raport de evaluare este o piata a cumparatorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

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.

Sucesiunea aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legala si posibilitatea fizica a utilitatilor analizate reduc numarul de variante de utilizare a proprietatii subiect.

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 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.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune 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.

Pe baza analizei de piata efectuate, 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 caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, CMBU pentru terenurile extravilane se poate stabili de regula dupa scoaterea acestora din cricuitul agricol.

CAPITOLUL VI–EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv 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 similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

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

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre 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.

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 22.328 euro ~ 111.640 lei

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 care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	111.640	20

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	22.328	4

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	111.640	20

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NP in suprafata masurata de 5.582 mp (din total suprafata de 30.908 mp)	22.328	4

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

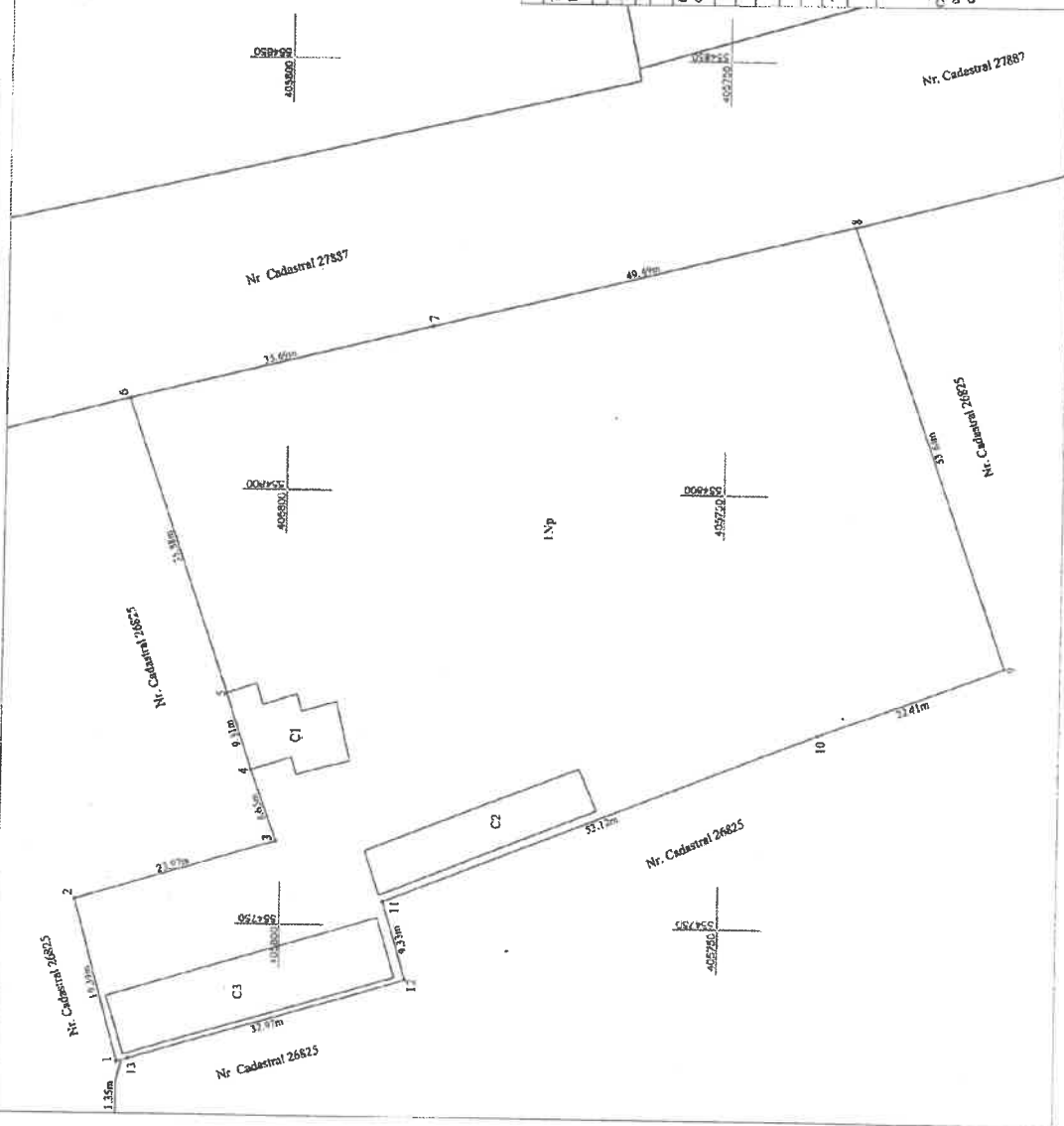
- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare 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 semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

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



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	5582 mp	Comuna Cornu, Sat Cornu de Jos, T 33 Np 2993/1, extravilan, judetul Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	Cornu



Anexa 1.35 la regulament

A. Date referitoare la teren			
Nr.	Categoria	Suprafata	Mentiiuni
	parcele de folosinta	(mp)	
1	Np	5582	Teren extravilan parcel impregnat cu gard de plean
Total		5582 mp	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita	Mentiiuni
		in sol	
		(mp)	
C1	CA	53	Anexa - Parter
C2	CA	139	Anexa - Parter
C3	CA	239	Anexa - Parter
Total		431 mp	
		Suprafata totala din constructii = 431 mp	
		Suprafata din wdp = 5582 mp	
Executanti: Ing. UNGUREANU GHEORGHE CATALIN Confirm executarea masurarii terenului la teren, conform planului de masurari, si a corespundentei acestuia cu planul cadastral si planul de constructii. Semnatura si stampila Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date si inregistrarea acestuia la arhivarea planurilor cadastrale Semnatura si para Data: Februarie 2003 Stampila: BCP Data:			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 26825 Cornu

Nr. cerere	11756
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128014440



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Cornu De Jos, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	26825	30.908	Teren împrejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 23309; Imobil traversat de limita unitatilor administrativ - teritoriale Cornu si Breaza .

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39003 / 09/09/2022		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cornu); Act Normativ lg:7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 26825 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4000.	A1
Act Administrativ nr. 9013, din 05/10/2017 emis de ocpi ph;		
B2	Se înființează cartea funciara 23309/Cornu a imobilului ca urmare a modificării limitelor dintre unitățile administrativ-teritoriale Cornu si Breaza. Înscrisurile se transcriu din cartea anterioară a imobilului: 25615/Breaza care se sistează.	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 1641, din 17/09/2015 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA (; hotarare judecatoreasca nr. 72/20-01-2016 emis de CURTEA DE APEL PLOIESTI.);		
B4	se notează pentru informare sentința civilă nr. 1641/17.09.2015 pronunțată de Tribunalul Prahova - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ si Fiscal, în dosarul nr. 819/105/2010, ramasă definitivă si irevocabilă prin Decizia nr. 72/20.01.2016 pronunțată de Curtea de Apel Ploiesti - Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ si Fiscal	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 25615/Breaza, înscrisa prin încheierea nr. 10879 din 11/05/2016;		
11388 / 14/02/2023		
Act Administrativ nr. C1356, din 13/02/2023 emis de OCPI PRAHOVA - SERVICIUL CADASTRU - BIROUL DE INREGISTRARE SISTEMATICA;		
B6	se îndreaptă eroarea materială strecurată la preluarea datelor din cartea funciara 23309/Cornu , în cadrul procedurii de înregistrare sistematică si în baza referatului nr. C9851 din 18.10.2022 emis de OCPI PRAHOVA -SERVICIUL CADASTRU - BIROUL DE INREGISTRARE SISTEMATICA în sensul că pentru cele 3 construcții din prezenta carte se va face mențiunea "fără acte"	A1
11756 / 16/02/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 2766, din 12/11/2019 emis de TRIBUNALUL PRAHOVA;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) COMUNA CORNU , CIF:2845680, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	554.692,673 405.935,055	2	554.654,751 405.929,621	38.309
2	554.654,751 405.929,621	3	554.664,696 405.899,971	31.273
3	554.664,696 405.899,971	4	554.678,158 405.859,83	42.338
4	554.678,158 405.859,83	5	554.744,476 405.659,971	210.575
5	554.744,476 405.659,971	6	554.841,623 405.696,168	103.671
6	554.841,623 405.696,168	7	554.831,117 405.735,372	40.587
7	554.831,117 405.735,372	8	554.819,134 405.783,611	49.705
8	554.819,134 405.783,611	9	554.810,508 405.817,77	35.231
9	554.810,508 405.817,77	10	554.802,142 405.850,303	33.591
10	554.802,142 405.850,303	11	554.795,073 405.882,781	33.238
11	554.795,073 405.882,781	12	554.794,534 405.885,258	2.535
12	554.794,534 405.885,258	13	554.790,684 405.908,369	23.429
13	554.790,684 405.908,369	14	554.786,943 405.931,653	23.583
14	554.786,943 405.931,653	15	554.783,902 405.948,165	16.79
15	554.783,902 405.948,165	1	554.692,673 405.935,055	92.166

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

16-02-2023

Data eliberării,

17. FEB. 2023

Asistent Registrator,
VIOLETA-ELENA IONITA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

MARIN LUCIA
REFERENT

IONIȚĂ VIOLETA ELENA
Asistent Registrator Principal