

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:	<u>ec.vconstantin@yahoo.com</u>

RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA DIN :
CLADIRE ANEXA C1(SC= 36 mp) si teren aferent in
suprafata de 559 mp;**

**Amplasament: loc. Cornu de Jos, T.16, P.1135, jud. Prahova
nr. cad. 28472;**

Client: COMUNA CORNU
Destinatar: COMUNA CORNU

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



Data : OCTOMBRIE 2023

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

PROPRIETATE IMOBILIARA FORMATA DIN CLADIRE ANEXA C1 – MAGAZIE (SC= 36 mp) si teren aferent in suprafata de 559 mp;

Amplasament: loc. Cornu de Jos, T.16, P.1135, jud. Prahova, nr. cad. 28472;

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: 29.08.2023

Data raportului de evaluare: 12.10.2023

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	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 559 mp	109.575	22.200	196	39.70
	Din care:				
2	TEREN INTRAVILAN	7.056	1.429	196	39.70

	cc in suprafata de 36 mp				
3	CONSTRUCTIA ANEXA C1 (MAGAZIE)	21.400	4.300	-	-
	TOTAL PROP. PROPU SA SPRE VANZARE	28.456	5.729	-	-

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	Valoare estimata lei/mp	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 559 mp	109.575	22.200	196	39.70
	Din care:				
2	TEREN INTRAVILAN cc in suprafata de 36 mp	7.056	1.429	196	39.70
3	CONSTRUCTIA ANEXA C1 (MAGAZIE)	21.400	4.300	-	-
	TOTAL PROP. PROPU SA SPRE VANZARE	28.456	5.729	-	-

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

