

**P.F.A. BIZGU DANUT - EVALUATOR,**

EXPERT TEHNIC JUDICIAR - EVALUATOR , DIRIGINTE SANTIER

CIF 28120465, CNP 1600711151779; Aninoasa, str. Cimitirului, nr. 30, judetul Dambovita

Tel/fax 0245/206000 ; mobil 0723690536; Email danut\_bizgu@.com

Comanda nr. 129 / 2023 - lucrari evaluare

Partea I: - INTRODUCERE

Sinteza raportului

Capitolele raportului

Certificarea evaluatorului (data + semn)

Partea a doua: - Termeni de referinta si evaluarii

2.1. Identificarea si descrierea bunului

# **R A P O R T de E V A L U A R E**

## **PROPRIETATI IMOBILIARE**

**STATIE POMPARE + BAZIN si TEREN - 3.726 mp**

**Situate in extravilan sat Postarnacu, com. Cornesti, judetul  
Dambovita**

Partea a doua: - Prezentarea detaliata

3.1. Date de identificare a proprietatii

3.2. Descrierea bunului

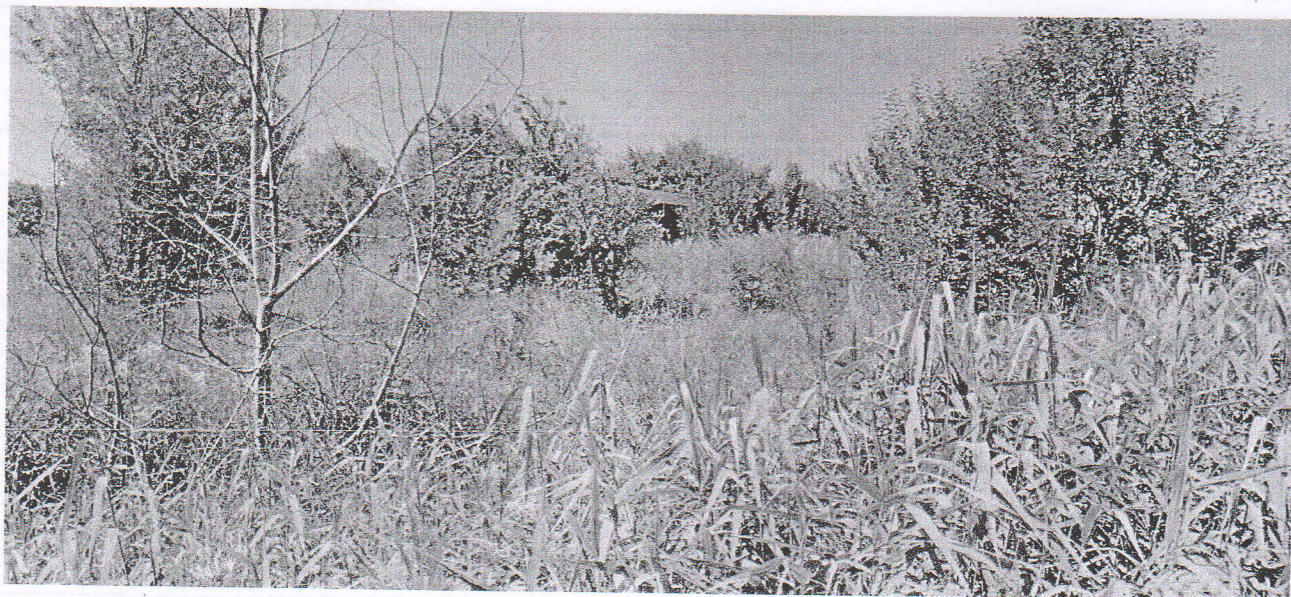
3.3. Descrierea bunului

3.4. Identificarea bunului

3.5. Istoricul bunului

3.6. Date privind impozitele si valoarea de inregistrare

Partea a doua: - Acte de drept



ANEXE:-

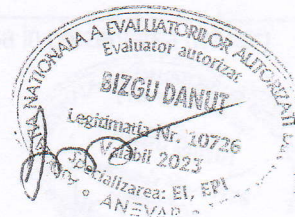
Acte de proprietate (descrierea juridica detaliata a bunului + data descrierea cu + plan)

Rezumatul inchirierilor, vanzarilor, etc.

Date statistice detaliate

Figuri, scheme, fotografii realizate in scopul evaluarii

- 30.09.2023 -





**Partea întâi: - INTRODUCERE**

**Cuprinsul raportului**

Coperta

Pagina de titlu:

**Partea întâi: - INTRODUCERE**

Sinteza raportului

Cuprinsul raportului

Certificarea evaluatorului (daca e cazul)

**Partea a doua: - Termenii de referință ai evaluării**

2.a. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

2.b. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati

2.c. Scopul evaluării

2.d. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

2.e. Tipul valorii

2.f. Data evaluării, data raportului, moneda valorii definite, modalitati de plata

2.g. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

2.h. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

2.i. Ipoteze si ipoteze speciale

2.j. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

2.k. Declaratie de conformitate

**Partea a treia: - Prezentarea datelor**

3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

3.2. Descrierea situatiei juridice

3.3. Descrierea terenului, constructiilor si amenajarilor

3.4. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

3.5. Istoricul proprietatii subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile recente

3.6. Date privind impozitele si valorile de impozitare

**Partea a patra: - Aria pietei**

4.1. Analiza cererii

4.2. Analiza ofertei

4.3. Analiza echilibrului pietei

**Partea a cincea: - Analiza celei mai bune utilizari (CMBU)**

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului, considerat liber

5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi potential construabila

**Partea a șasea: - Evaluarea proprietatii**

6.1. Estimarea valorii terenului

6.2. Abordarea prin piata

6.3. Abordarea prin venit

6.4. Abordarea prin cost

**Partea a șaptea: - Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**

7.1. Analiza rezultatelor

7.2. Concluzii asupra valorii

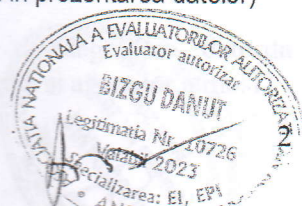
**ANEXE: -**

Acte de proprietate (descrierea juridica detaliata a proprietii – daca descrierea nu e inclusa in prezentarea datelor)

Rezumatul inchirierilor, vanzarilor, etc.

Date statistice detaliate

Figuri, scheme, fotografii secundare (necuprinse in capitolele anterioare)





# SINTEZA EVALUĂRII

## I Tipul proprietății imobiliare:

Obiectul prezentului raport consta in evaluarea unor proprietati imobiliare compusa dintr-un imobil teren situat in extravilanul localitatii Postarnacu, com. Cornesti, pct. Statie Pompare, conform tabelului de mai jos, cu nr. cadastral conform adresei Primariei Comunei Cornesti si a Proiectului HCL nr. 32 / 08.08.2000 a C.L. al Comunei Cornesti, prezentate in tabelul anexat.

Nr.	TIPUL TERENULUI Amplasament-folosinta	Suprafata mp	Suprafata Construita	Numar cadastral	Observatii
1	Teren Extravilan Arabil	3.726	2.609	Nr. cad. 76144 CF 76144	Teren ocupat partial
2	Cladire Statie Pompare	44	44	76144-C1	Cladire Parter demolabila
3	Bazin Acumulare	2.565	2.565	76144-C2	Amenajare hidro pentru apa irigatii

**TOTAL**

**Valoare = - lei cu TVA**

**II. Localizare:** Extravilanul localitatii Postarnacu, com. Cornesti, acces din DN 1A, nr. --, Tarla 10, Parcela 71/1/1, cu nr. cadastral 76144 pentru terenul in suprafata totala de 3.726 mp cu Cladirea C1 – Statie Pompare nr. cad. 76144-C1 si Bazinul de Acumulare nr.cad. 76144-C2.

**III. Proprietar:** UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA CORNESTI, str. Calea Ploiesti, nr. 4, loc. Cornesti, Jud. Dambovita – reprezentata prin primar Stancu Radu, CIF 4402744, tel 0245241654 sau 0761200275.

**IV. Evaluator:** BIZGU DANUT, expert tehnic-evaluator, diriginte de santier, cu sediul in loc. Aninoasa, str. Cimitirului, nr. 30, C.I.F. 28120465, CNP 1600711151779; - Titular lucrare.

**V. Solicitanti:** UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA CORNESTI, str. Calea Ploiesti, nr. 4, loc. Cornesti, Jud. Dambovita – reprezentata prin primar Stancu Radu, CIF 4402744, tel. 0245241654 sau 0761200275.

**VI. Scopul evaluării:** Determinarea valorii de juste, pentru inregistrare financiara in baza Legii, la data de 30.09.2023 a proprietatii imobiliare, in vederea inchirierii acestor bunuri catre viitori investitori, in vederea realizarii de catre actualii proprietari de venituri la bugetul local al comunei Cornesti, **prin emiterea de Hotarare a Consiliului Local al Comunei Cornesti.**

**VII. Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate.

Data evaluarii si data constatarilor pe teren este **15.07.2022, 25.03.2023 si 19.09.2023**, iar valorile estimate sunt considerate valabile pentru nivelul de prețuri corespunzatoare datei de **30.09.2023**, la care cursul de schimb valutar anuntat de BNR este de **4,9746 lei/Euro**.

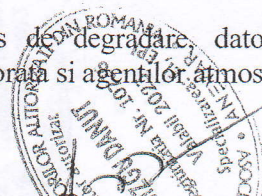
## VIII. Descrierea proprietatii:

Constructii speciale pentru inmagazinarea, tratarea si distributia apei in scop de irigare a culturilor agricole din zona legumicola Poastarnacu – Cornesti.

**A. Imobilul C1 – Statie de Pompare** este o constructie agroindustriala tip Parter, care respecta intru totul tiparul de mai sus, fiind o constructie din zidarie de caramida cu samburi si stalpiori ce sustin grinzile si planseul din beton armat al acoperisului. Fundatii si elevatie din beton armat, placa de egalizare din beton armat la cota “0”.

Cladirea initiala a avut tencuieli driscuite, pardoseli din beton, tamplarie metalica la usi si ferestre, fara finisaje executate. Instalatii electrice de forta si iluminat. Instalatii de aductiune si distributie a apei petru irigat.

In prezent constructia este descompletata, supusa unui amplu proces de degradare datorita neintreinerii si descompletari permanente a elementelor de constructie, afectare datorata si agentilor atmosf.





- Suprafata construita -  $S_c = 44,0$  mp;       $S_d = 44,0$  mp;       $S_{alc} = 44,0$  mp.
- Inaltime la placa -  $H = 3,25$  ml;
  - Anul construirii - 1970 - 1980 neutilizata din anul 1990.
  - Starea tehnica - NESATISFACATOARE

**B. Bazin acumulare** - Constructie de asanare comunala constituita din doua incinte separate printr-un dig de compartimentare pentru decantare suspensiilor si limpezire, rezultat prin lucrari de terasamente, cu alurile taluzate si protejate prin pereii din beton simplu turnat si roluit. In prezent bazinele sunt colmate aproape in intregime si pline de vegetatie specifica de balta, stufaris si lastaris combinate cu arbusti si copaci cu trunchiul mai mare de 10-15 cm diametrul.

**C. Imobilul teren extravilan** in suprafata de 3.726 mp, categoria de folosinta Arabil pe care se afla amplasate doua, este situat in partea centrala a localitatii Postarnau la intersectia cu constructii in stare de abandonare si deteriorare avansata. Terenul se afla situat in imediata vecinatate a satului Postarnacu, Tarla 10, Parcela 71/1/1, cu nr. cadastral 76144, la cca 9 km de localitatea Ploiesti si cca 2,0-2,5 km de Primaria Comunei Cornesti cu acces usor din soseaua DN 1A ( Bucuresti – Ploiesti – Brasov - Buzau ) si intersectia cu DJ 720A. se afla in extravilanul localitatii, fiind un teren initial curti constructii, exterior localitatii, ocupat in procent de 70%, in zona mediana si a obiectivelor social –administrative din zona si terenuri cu constructii rezidentiale si proprietati private.

Zonele apropiate sunt asigurate cu mijloace de transport in comun si beneficiaza de utilitati ( apa, canalizare, gaze, energie electrica, telefonie, TV cablu, iluminat stradal ) in toata zona.

Pe teren sunt constructii extraterane si ingropate si este neimprejmuit.

- Dpdv fiscal terenul este in zona de categoria "D".
- Categoria de folosinta actuala – extravilan Ar;
- Regimul tehnic – lot constructibil – tinand cont de existenta unor constructii pe acest teren.

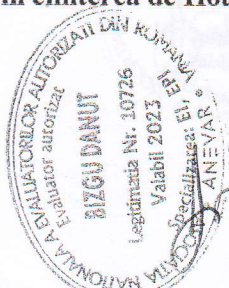
#### **IX. Situatiia juridica a terenului si constructiilor:**

Terenul este situat in intravilanul localitatii Cornesti; sunt proprietatea U.A.T Cornesti in baza urmatoarelor documente:

- HCL nr. 32 / 08.08.2000;
- HG nr. 1350 / 27.12.2001 + alte acte administrative si fiscale
- Adeverinta nr. 9522 / 26.07.2023;
- Incheiere de carte funiara nr. 89977 / 27.07.2023;
- Nr. cadastrale: 76144 a comunei Cornesti;
- Certificat de Urbanism pentru instrainare nr. -----.
- Autorizatie de construire nr. --- / 1970-19705;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. -----;
- Dpdv fiscal terenul este in categoria "D"
- Categoria de folosinta – Extravilan Ar;
- Regimul tehnic – lot constructibil
- Suprafata terenului din acte si din masuratorile topografice este  $S_t = 3.726$  mp;
- Suprafata cladirilor din acte si din masuratorile topografice este:  
 $S_{c1} = 44$  mp;       $S_{c2} = 2.565$  mp

Terenul este cu vecinatatile mentionate in planul de incadrare in zona si planul de delimitare a bunului imobil prezentat de Primaria Comunei Cornesti prin Serviciul Taxe si Impozite, de Serv. Achizitii – Rujoiu Mare Madalina Elena.

**VIII Recomandari:** In opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatii imobiliare la data de 30.09.2023 pe care U.A.T. Cornesti sa o utilizeze la inregistrarea in contabilitate si ulterior la inchirierea catre eventualii investitori a constructiilor si terenului **prin emiterea de Hotarare a Consiliului Local al Comunei Cornesti.**





DENUMIREA BUNULUI	Suprafata desfasurat mp	Supraf. Cc de calcul mp	PU lei/mp cu TVA	Valoare de piata cu inclusiv TVA		Pozitie teren fata de dr.
				lei	Euro	
Teren extravilan – Ar Tarla 10, P 71/1/1 Postarnacu;	3726	3726	10.84	40.375	8.180	Periferic
Cladire Statie Pompare C1- Postarnacu:	44	44	351	15.446	3.105	Periferic
Bazin Acumulare apa C2 - Postarnacu	2.565	2565	17,17	44.042	8.854	Periferic
<b>Total</b>				<b>100.180</b>	<b>20.139</b>	

Valorile contin TVA

**Valoarea justa pe care Primaria Comunei Cornesti trebuie sa o inregistreze in patrimoniul UAT Cornesti pentru fiecare bun in parte si apoi sa le inchirieze prin licitatie publica este:**

$V_{\text{proprietate teren}} = 40.692 \text{ lei}$  sau  $8.180 \text{ euro}$   
Inclusiv TVA

$V_{\text{proprietate St. Pompe}} = 15.446 \text{ lei}$  sau  $3.105 \text{ euro}$   
Inclusiv TVA

$V_{\text{proprietate Bazin Ac.}} = 44.042 \text{ lei}$  sau  $8.854 \text{ euro}$   
Inclusiv TVA

**Valoarea bunurilor inchiriabile cu TV -  $V_p = 100.180 \text{ lei}$**

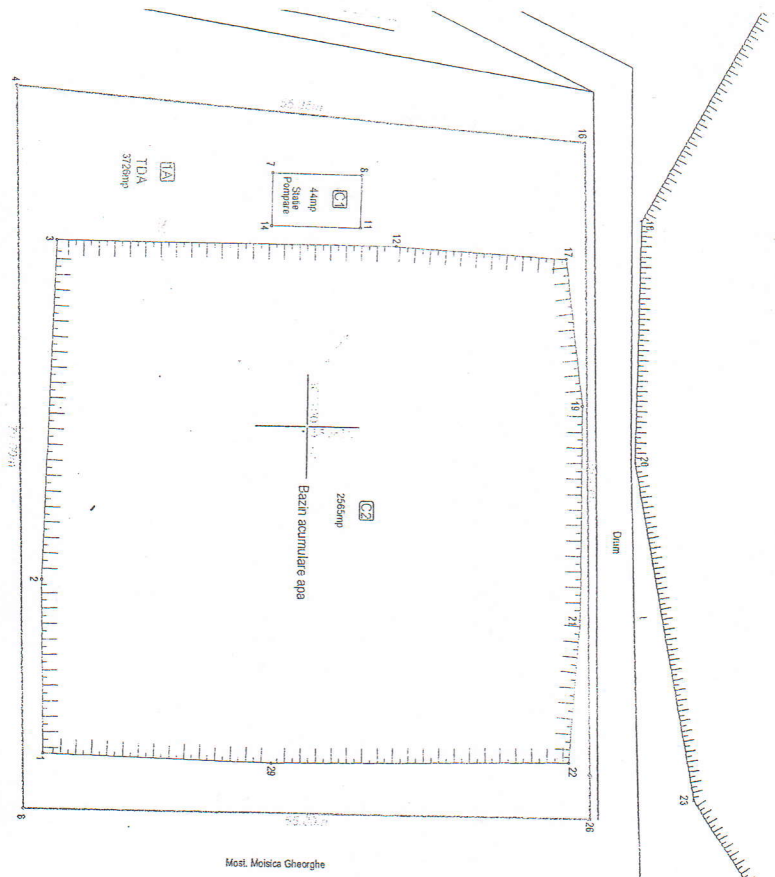
Valoarea chiriei stabilita pentru o perioada de recuperare a valorii constructiilor si terenului in 15 ani, de la care se incepe negocierea/licitatiea pentru inchirierea suprafetei de teren si constructiilor, cu viitorii solicitanti este:

**Chirie incepere licitatie**  $Ch_{(15 \text{ ani})} = 555,0 \text{ lei/luna}$   
Inclusiv TVA

30.09.2023

Evaluator  
PFA. BIZGH DANUT  
Asociatia Nationala de Evaluatori  
BIZGH DANUT  
Inregistrata Nr. 10726  
Valabil 2023  
Specializarea: EI, EPI  
AN-EVAP

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa completa de proprietate
76146	3726 m.p.	Comuna Cornesti, I. 10, P 71/VI, jud. Dambovia
Cartea Funciara nr.	UAT: Cornesti, extravilan	



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Modulul
1	A	3726	Extravilan
Total		3726	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Modulul
C1	CIE	44	Sala Pompare
C2	CIE	2685	Bazin Acumulatori Apa
Total		2686	
Suprafata totala masurata = 3726 mp			
Suprafata din act = 3726 mp			
Executant PFA ALEXANDRU BATTIANU Aut. Cat. B seria RO-MB-F Nr.0412		Inspector	
Confirm executarea masurilor in teren, cancelațiune			