



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre,

UAT Comuna Paulesti Judet Prahova

Av. 18 Decembrie 1989, 136/14.03.2023.

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. DA 32608661 din 17.02.2023 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv comuna Paulesti in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat in scopul determinarii chiriei de piata aferenta proprietatii evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Localitatea Paulesti, Sat Paulesti, T 11, P Cc1259, 1260, 1261, Judetul Prahova, cu acces la DJ 102, cu racordat la utilitati existente în zonă: energie electrică , gaze , apa si canalizare alcatuita din: Teren si constructia edificata pe acesta-Camin Cultural.

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	1937 mp	30152	30152	In exclusivitate domeniu public	In proprietate	ECF 30152/02.02.2023
Constructii-Camin cultural	753	30152-C1	30152	In exclusivitate domeniu public	In proprietate	ECF 30152/02.02.2023

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in domeniul privat al UAT Paulesti; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora” putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii chiriei de piata a Proprietatii imobiliare la data de 21.02.2023, este cea rezultata din: din aplicarea metodei inverse capitalizarii venitului dupa ce a fost determinata valoarea de piata a intregii proprietati imobiliare prin abordarea prin piata pentru teren si cea prin costuri pentru constructii, respectiv :

Valoare chirie obtenabila Proprietate imobiliara analizata		
	Euro	Lei
Valoare unitară euro/mp/luna	2,47	12
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9193 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

In ipoteza incheierii unui contract de inchiriere chiria de piata este de 2,47 euro pe metru patrat.

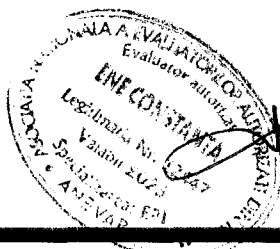
Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9193 valabil la data evaluarii 21.02.2023.

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene



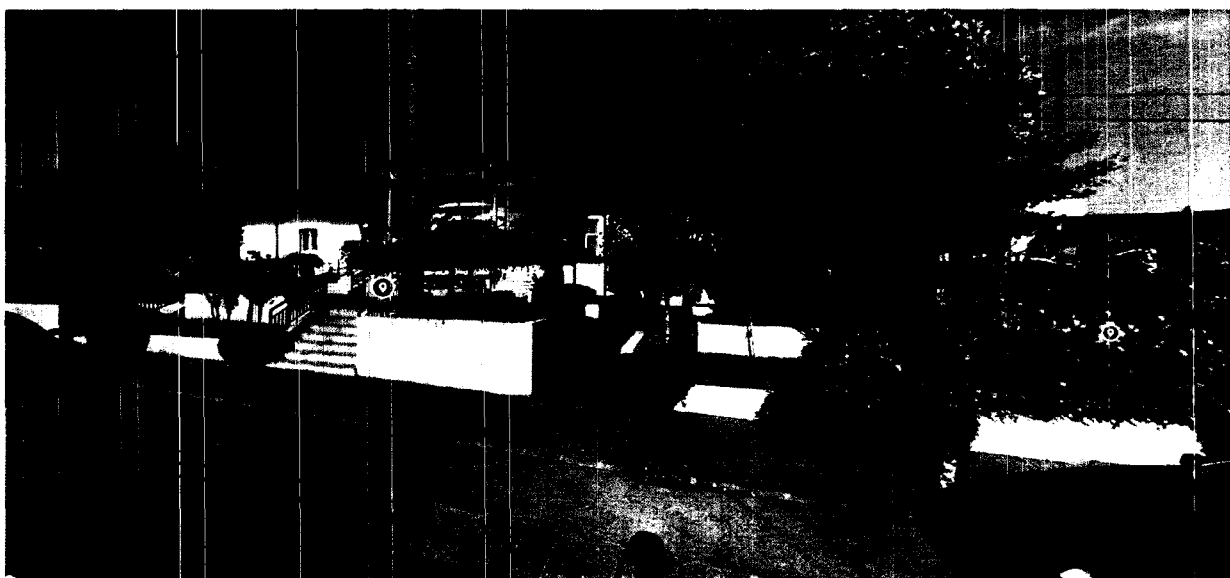


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara compusa din teren in suprafata totala de 1937 mp situat in Comuna Paulesti, Sat Paulesti T 11, P Cc 1259 , CC 1260, CC 1261, NC 30152 si constructia edificata pe acesta – Camin Cultural cu o suprafata construita desfasurata de 753 mp, Judetul Prahova



Scopul evaluarii:

CHIRIE DE PIATA

Proprietar:

PRIMARIA PAULESTI

Client:

PRIMARIA PAULESTI

Destinatar:

PRIMARIA PAULESTI

Utilizator:

PRIMARIA PAULESTI

FEBRUARIE 2023



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Definirea pietei specifice
- 3.2. Analiza ofertei competitive
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Echilibrul pietei
- 3.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin costuri

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta,asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2021
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare,aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 07.02.2023.



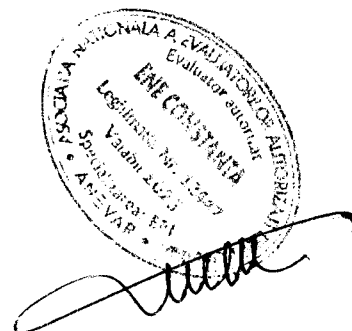
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2022**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de **Evaluarea se adreseaza exclusiv** proprietarului **Primaria Paulesti din Judetul Prahova, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator** si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu v-a transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

Evaluarea s-a realizat in **scopul estimarii chiriei de piata a proprietatii imobiliare in vederea incheierii de contracte de inchiriere**. Evaluarea sa efectuat cu respectarea **Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2020, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2020, Glosar IVS 2020 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2020 in interpretarea ANEVAR.**

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara **situata in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T 11, P cc1259, CC 1260, CC1261, NC 30152**, alcatuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	1937 mp	30152	30152	In exclusivitate domeniu public	In proprietate	ECF 30152/02.02.2023
Constructii-Camin cultural	753	30152-C1	30152	In exclusivitate domeniu public	In proprietate	ECF 30152/02.02.2023



In scopul prezentei evaluri dreptul asupra proprietatii evaluate este **considerat deplin**, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti – constructii, cu suprafata de 1937 mp pe cae este edificata o cladire Camin Cultural cu o suprafata construita desfasurata de 753 mp.**

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Paulesti, tarla 11, parcela cc 1259, CC 1260, CC 1261, jud. Prahova.**

Camin cultural , an pif 1990, extindere in 2009 , compartimentata astfel: 2 grup sanitar femei, 2 grup sanitar barbati, camera centrala, 6 holuri, 2 depozite, sala de spectacole, biblioteca, 2 nise, sala consiliu, camera tehnica, vestibul si 5 birouri, in suprafata utila de 567.63 mp, suprafata construita 712 mp, Suprafata construita desfasurata 753 mp.

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezentate in anexe. Insectia imobilului a fost realizata in data de 07.02.2023, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

1.4. Tipul valorii si data evaluarii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este “ **Valoarea de piata** “ definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator 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. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)



Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Baza de evaluare – Tipul valorii - Chiria de Piata.

Chiria de piata este “suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Sursa definitiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39.

Dreptul de superficie este “dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acelui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta.”

Sursa definitiei este art.693-702 din Codul Civil.

Metodologia de estimare a “chiriei de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare relevante.

Data evaluarii este **08.02.2023**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **4.9193 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **21.02.2023**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.



Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimate, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI intreaga. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite, Certificat de urbanism, extras de carte funciara	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al primariei	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de **vecinatate**, aceasta fiind apreciata ca adecvata de catre evaluator.



Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client. Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate –adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie (realizate sau necesare)

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.

B. Informatii colectate de Evaluator



- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluate
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatorul nu avea cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

- **Ipoteze** La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.



- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții de vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică



precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;

- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a 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 nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);



- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale**
- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca este liber, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.

1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.



1.9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din

“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022”, astfel:

- Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) si condusa in acord cu prevederile SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. Descrierea raportului

In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.



2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata face parte din domeniul publica al Primariei Paulesti si este situata in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T 11, Parcelele Cc 1259 ,CC 1260, CC 1261, judetul Prahova.

Dreptul de proprietate a fost dobandit de catre COMUNA PAULESTI, JUDET PRAHOVA in baza:

ECF 30152/02.02.2023

Proprietatea evaluata este compusa din teren in suprafata de 1937 mp, curti constructii, aflat in domeniul public, pe care este edificata co constructie Camin Cultural edificat in anul 1990 cu extindere in 2009. Cladirea este in stare buna, toate datele constructive sunt detaliate in fisa de inspectie a cladirii.

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara
- Plan amplasament, relevee

Sarcini : Conform **declaratie proprietar, NU SUNT SARCINI.**

Proprietatea se evalueaza, conform situatiei existente in teren, considerat a fi teren liber, insa tinand cont de constructia existenta pe el, poate fi tranzactionata liber pe piata, pentru un comparator hotarat sau unul ce ar putea avea interes la cumparare daca are interes si in cumparare constructiei.

Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN :

St= 1937mp (din acte)

CONSTRUCTIA (camin cultural):

Scd : 753 mp



Regimul Juridic

Imobilul (teren si constructie) este situat in intravilanul comunei Paulesti, Sat Paulesti, apartinand domeniului public al comunei Paulesti conform ECF 30152/02.02.2023

Conform ECF mentionat pe teren este edificata o constructie, camin cultural, in suprafata construita desfasurata C1= 753 mp .

Regimul Economic

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii.

Proprietatea imobiliara se afla intr o zona preponderent rezidentiala.

Regimul Tehnic

Pe terenul cu suprafata de 1937 mp este edificata o constructie in suprafata construita desfasurata de 753 mp cu utilitati complete si acces direct din drumul comunal.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Comuna Paulesti este situata in partea central-sudica a judetului Prahova, pe DN 1, la circa 2 km nord de Municipiul Ploiesti si la aproximativ 63 km fata de Bucuresti.

Este alcatuita din patru sate: Paulestii Noi, Cocosesti, Paulesti si Gageni. Suprafata totala a com. Paulesti este de 5527 ha, din care intravilan 940 ha reprezentand 17% din teritoriul localitatii si extravilan 4587 ha reprezentand 83%.

Localitatea Paulesti este situata la contactul dintre Campia Inalta a Ploiestilor, parte componenta a campiei Romane si Subcarpatii Prahovei, subunitate a Subcarpatilor de Curbura. Resursele



naturale sunt reprezentate de: soluri cu fertilitate ridicata din clasa molisoluri, pajisti naturale si roci de constructie. Relieful localitatii Paulesti este favorabil dezvoltarii acestei asezari omenesti, oferind conditii bune pentru locuire si pentru desfasurarea unor activitati economice diversificate.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in com. Paulesti, sat Paulesti, tarlăua 11, Parcelele Cc 1259,1260,1261 in zona centrala a localitatii Paulesti, in apropierea de Primarie. Zona este una rezidentiala.
- Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat, DJ 102.
- Strada la care acces proprietatea este sistematizataa superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.
- Vecinatati imediate:
 - proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti)
 - unitati comerciale : da
 - unitati de invatamant : da
 - unitati bancare : nu

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal – **DN1B; DN 1; DJ 102.**
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens si 2 benzi pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidentiala**
- In zona sunt amplasate preponderant **case cu terenuri si curti, dar si proprietati industriale, edificate cu preponderenta dupa anul 1990.**
- Imobilul este amplasat in zona **centrala a comunei Paulesti**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 500 m** se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:
 - Unitati de invatamant (primar si gimnazial)



- Unitati medicale (particulare si de stat), farmacii
- Institutii de cult.
- Mijloace de transport in comun: **maxi-taxi**.

Vecinatati:

- Padurea si parcul Paulesti, Unitati de alimentatie publica, cum ar SKY si desigur si altele mai mici; terenuri de tenis, Complex Perla; Snitel House, multe cartiere rezidentiale ridicate dupa 1990. supermarket Carrefour la circa (2km) etc.

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 1937 mp, categoria de folosinta curti constructii domeniu public
- Deschiderea la strada: deschidere la drum asfaltat DJ
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din drum public asfaltat
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Terenul nu este imprejmuit si este partial betonat
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul nu are un aspect foarte ingrijit si deasemeni are cativa arbusti in spate, crescuti spontan si neingrijiti.
- Utilitati:
 - Retea de apa existenta,
 - Retea de energie electrica existenta
 - Retea de gaze existenta



- Alte observatii:

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: constructii administrative si social culturale
- Servituti de trecere; nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale
- Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Din datele puse la dispozitia evaluatorului,rezulta ca proprietatea evaluata a trecut prin urmatoarele etape, pana a ajuns la forma si caracteristicile prezentate mai sus:

- Nu se cunosc



2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puterunica - - dezvoltare industrială si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinte	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	Dezavantaje - nu e cazul	Influenta semnificativa asupra valorii de piata

Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtul,ea ar ocupa un loc in zona mijlocie a acestuia.

2.8. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal



- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere **amplasate in comuna Paulesti**.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii **cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber**.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidential	Da	Da	Da	Da

Utilizarea rezidentiala, unitati administrative social culturale este permisa legal si posibil fizic Conform extrase din PUG. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala, unitati administrative social culturale permisa.

Utilizarea rezidentiala, unitati administrative social culturale este maxim productiva si fezabila financiar datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.



Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus , se observa ca edificarea unei cladiri rezidentiale, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidentiala constructii administrativ social culturale, Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acesteai proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona comunei Paulesti

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie mica industrie/comercial/servicii

Testul de permisivitate legala

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea



imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existenta este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt atat proprietati rezidentiale cat si proprietati administrativ social culturale, prin urmare pe teren pot fi amplasate **constructii administrativ social culturale**.

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din **avizul PUD**, si am constatat ca pe teren **pot fi amplasate astfel de constructii**.

Consider **ca dezvoltarile administrativ social culturale** sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicite, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Conform standardului zonei, forma dimensiunile si topografia terenului, permit amenajarile mentionate mai sus.

Terenul beneficiaza la limita lui de, utilitatile din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca **dezvoltarile administrativ social culturale sunt fizic posibile, legal permise** si nu se identifica alte constrangeri in acest sens



Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar **proprietatea administrativ social culturale** putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza la limita lui de utilitatile zonei.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul **ca utilizarea administrativ social culturale este fezabila financiar**. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Dupa analizarea **permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare**, am analizat proprietatea din perspectiva **maximei productivitati**.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru administrativ social culturale** este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei administrativ social culturale** existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.



Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu, in zona nu sunt proprietati industriale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu Potential nu este ridicat datorita amplasarii (zona rezidentiala), in zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Nu
Comercial	Da, in zona sunt proprietati comerciale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Da Potential ridicat datorita amplasarii (mica industrie), in zona exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	nu
Rezidential	Da, in zona analizata sunt proprietati rezidentiale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Da, cu potential rezidential, in zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale, sociale administrative culturale	Da

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent rezidentiala cu constructii administrativ social culturale**
- Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, **respectiv proprietate administrativ social culturale servicii**, utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,
- cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor



ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.

- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentie fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia**.
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii**

considerata construita este cea **administrativ social culturale, servicii**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva**.

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea



nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

3.2. Definirea pietei specifice

In cadrul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii.



Astfel, tinand cont de specificul zonei (comercial/industrial – terenuri libere) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a Proprietatilor imobiliare aflate in domeniul public al UAT -urilor.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren curti constructii, zona de administrativ cultural, servicii in patrimoniul PRIMARIEI PAULESTI.**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare datorita proximitatii fata de Mun. Ploiesti. Piata imobiliara specifica este una cu activitate relativ scazuta si dezechilibru in favoarea cererii, fiind o piata a vanzatorilor.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in Comuna Paulesti, zona periferica. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

In analiza acestei pietre am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industriala/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent, proprietatea fiind in domeniul privat al unui UAT.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **mici afaceri comerciale**



si case de locuit la strada; in vecinatate a acestui teren sunt si proprietati imobiliare de tip rezidential, case de locuit si mica industrie,comert, servicii.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii.Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. 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.

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiza istorica, actuala si viitoare a ofertei trebuie facuta pentru a stabili cate bunuri au fost livrate de concurenti, cat de multe sunt livrate si cate pot fi oferite pe piata.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 30-60EUR/mp**. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati,acces etc.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2022, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata proprietatilor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, din cauza evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

Redau mai jos schematic o prospectiune de piata facuta pentru aceasta lucrare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		143.000 €	135.000 €	102.490 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		55,00 €/mp	45,00 €/mp	37,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	intravilan	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:				
	Com Paulesti sat Paulesti camin cultural zona centrala	Com Paulesti sat Paulestii Noi, zona similara	Com Paulesti sat Paulesti la dj102 langa peco, zona mai putin buna decat subiectul	Com Paulesti sat Paulesti in lateral de drumul principal in zona vile, mai putin buna zona fata de
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	1.937 m.p.	2.600 m.p.	3.000 m.p.	2.770 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	strada asfaltata /58/48	strada asfaltata dech. 22m	strada asfaltata/16,5m	strada asfaltata/11
Topografie:	plan	similar	similar	similar
Eliberare teren	teren imprejmuit	similar	similar	similar
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., gaze, apa, canalizare	la hotar	la hotar	la hotar iar canalizare la 200m
Zonare	intravilan Cc	similar	similar	similar
Cea mai buna utilizare	Cc	similar	similar	similar

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea 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.

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.



In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, crestera interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor ata cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in dezvoltarea unui spatiu cu destinatie mica industrie/comercial.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu,



situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati, piata este una relativ inchisa apartinand UAT-urilor.

3.5. Echilibrul pietei, previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicioadata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chirile, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare.



Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe un **palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica**. Consideram ca acest trend **usor ascendent** se va mentine si in perioada urmatoare.

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, **cu preturi cuprinse intre 30 euro si 60 euro/mp. Pretul mediu fiind de 30 eur/mp.**



CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

Valoarea de piață a proprietatii trebuie estimată având în vedere **cea mai bună utilizare a acestuia**. **Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:** comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. **Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.**

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.



Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci **când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:**

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de



piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

In lucrarea de fata au fost aplicate doua metode de evaluare, respectiv abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin costuri pentru constructii iar dupa determinarea valorii de piata a proprietatii a fost aplicata metoda inversa capitalizarii venitului pentru a determina chiria obtenabila cu care ar putea fi inchiriată proprietatea.

4.1. Abordarea prin piata

Metoda comparatiei vanzarilor este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferente. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Metoda comparatiilor de piata isi are la baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile.



Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie.

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. **Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

S-a aplicat un discount negociere de 7% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-10%.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 7%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate **urmatoarele proprietati**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		143.000 €	135.000 €	102.490 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		55,00 €/mp	45,00 €/mp	37,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	intravilan	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:				Com Paulesti sat
	Com Paulesti sat Paulesti	Com Paulesti sat	Com Paulesti sat	Paulesti in lateral
	camion cultural zona	Paulestii Noi, zona	Paulesti la dj102 langa	de drumul
	centrala	similara	peco, zona mai putin	principal in zona
			buna decatt subiectul	vile, mai putin
				buna zona fata de
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	1.937 m.p.	2.600 m.p.	3.000 m.p.	2.770 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	strada asfaltata /58/48	strada asfaltata	strada	strada
		dech. 22m	asfaltata/16,5m	asfaltata/11
Topografie:	plan	similar	similar	similar
Eliberare teren	teren imprejmuit	similar	similar	similar
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz	en. el., gaze, apa,	la hotar	la hotar	la hotar iar
metan / termoficare / alte)	canalizare			canalizare la 200m
Zonare	intravilan Cc	similar	similar	similar
Cea ma buna utilizare	Cc	similar	similar	similar



Au fost aplicate corectiile ce se impuneau, detaliate mai jos:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate.
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, condițiile de finanțare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului ori constrangeri privind tranzactia.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta.
Localizare	Comparabilele 1 si 2 sunt amplasate in zone considerate mai putin avantajoase, si se ajusteaza pozitiv, rezultat din analiza de piata (interviuri)
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	s-a aplicat o ajustare de 11 % comparabilei 1 si 17,7 % comparabilei 2, respectiv 139 % % comparabilei 3, pentru diferentele de suprafata. (loturi mai mari de 300mp cotate inferior pe unitate de masura).

Front stradal - deschidere la fațadă	Am ajustat comparabile 1,2 si 3 cu minus 5% pentru ca are o deschidere mai mica decat subiectul
Topografie incinta	Nu au fost necesare ajustari terenurile comparabile fiind similare cu subiectul dpdv al topografiei.
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari. s a ajustat comparabila 1 si 2 cu cate 500 euro ptr racordarea la utilitati, subiectul fiind racordat iar comp 3 cu plus 800 euro ptr ca are canalizarea la dsit mai mare fata de celelate comp si subiect
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustari.
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata, parte integranta din lucrare, anexata capitolului ANEXE.

Indicatia asupra valorii de piata determinata prin Abordarea prin piata este de :

Valoare de piață, rotunjită, teren S = 1937 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	53	260
Valoare totală	103.400	508.600
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9193 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		



4.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit estimeaza valoarea de piata pentru intreg imobilul format din teren si constructii (venituri obtinute de regula, functie de amplasament). Metodele de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. In acest sens se evidentiaza 2 categorii de metode de randament:

- Metode bazate pe capitalizarea veniturilor;
- Metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

In acest raport se determina valoarea proprietatii imobiliare prin **metoda capitalizarii directe a veniturilor**:

Valoare imobil = VNE (venit net din exploatare): C (rata de capitalizare)

Rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile, asadar reflecta medii ale investitorilor.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 85% obtinut anual pentru terenul din Paulesti.
- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

In lucrarea de fata nu am aplicat aceasta abordare.



4.2.1. Abordarea prin cost pentru constructii

Abordarea prin costuri, ca metoda de evaluare, are la baza informatii de piata referitoare la bunuri comparabile, costul pentru construirea/inlocuirea unei proprietati fiind comparat cu valoarea unei proprietati similare.

Fundamentul evaluarii este dat de principiul substitutiei potrivit caruia, nici un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul pentru a obtine un amplasament si o constructie similara, cu aceeasi atractivitate si utilitate.

In cazul cladirilor trebuie determinat costul de inlocuire-reconstructie la preturile curente la data evaluarii a unei constructii echivalente cu cea evaluata.

Pentru a ajunge, prin metoda costurilor, la valoarea estimata, trebuie parcurse urmatoarele etape:

- Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- Estimarea costului total de reconstructie sau de inlocuire a constructiilor efective la data evaluarii;
- Estimarea deprecierei constructiilor;
- Scaderea deprecierei cumulate din costul total de reconstructie sau inlocuire pentru a obtine costul net;
- Estimarea costului de reconstructie sau de inlocuire si a deprecierei pentru cladirile adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului, scazand in final deprecierea estimate;
- Adaugarea costului net al cladirilor adiacente si a imbunatatirilor amplasamentului la costul net al constructiilor;
- Adaugarea valorii terenului pentru a obtine valoarea totala a proprietatii imobiliare.
- Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se s-au dedus deprecierea (uzura) fizica i/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu s-au aplicat depreciere economice/externe si nici depreciere functionale.
- Pentru estimarea valorii de impozitare a cladirii analizate a fost estimat **costul de inlocuire**. Acesta se defineste ca fiind "**costul estimat pentru a construi, la**



preturile curente de la data evaluarii a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate”.

Pentru calcule s-a utilizat In aceasta lucrare am utilizat cataloagele **“Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative”**cu indicii de actualizare CET corespunzatori pentru perioada septembrie-2022.

- Valorile din aceste lucrari includ cheltuieli directe si indirecte, cota de organizare de santier, cheltuieli de proiectare, diverse si TVA
- Intrucat documentatia cadastrala (relevee) indica suprafata construita desfasurata Scd, aceasta a fost preluata in metoda costurilor segregate din cadrul abordarii prin cost.

4.2.1. Evaluarea Constructiei. Estimarea costului de nou

In cadrul abordarii prin costuri, s-a folosit lucrarea **Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative”** in corelatie cu indicii de actualizare CET corespunzatori pentru perioada septembrie-2022.

4.2.2. Estimarea deprecierei fizice si cumulate

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare a proprietatii imobiliare datorata oricarei cauze (fizice, functionale sau externe), fiind, de fapt, diferenta dintre costul de inlocuire /reconstructie a cladirii si valoarea ei de piata. Deprecierea totala cumulata, cuprinde:

-Uzura fizica: este reprezentata de fisuri, rosaturi, cazaturi, igrasie, mucegai, exfoliatii, defectiuni ale instalatiilor, etc.

-Neadecvarea functionala : este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirilor, a stilului sau al instalatiilor atasate.

-Deprecierea economica: este data de factori externi proprietatii imobiliare.

III.3.3. Metodologia de calcul a valorii de piata in abordarea prin cost

Evaluarea s-a facut urmand urmatoarea succesiune a procesului de evaluare.

a)Determinarea Costul de inlocuire Brut (CIB)



Pentru stabilirea Costului de inlocuire Brut, pentru fiecare constructie s-au parcurs urmatoarele etape:

- stabilirea varstei cronologice ponderate;
- stabilirea suprafetelor desfaurate/total construite (mp); identificarea constructiei in una din fisele catalogului; stabilirea costului unitar/Scd;
- calcularea valorii de inlocuire

In urma acestui proces a rezultat Costul de inlocuire Brut (CIB) pentru fiecare din constructiile evaluate.

b) Determinarea CIN-Costul de inlocuire net a fost calculat cu relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dt/100)$,

unde:

CIB = costul de inlocuire brut

Dt = deprecierea totala

Costul de Inlocuire Net, pentru fiecare cladire este prezentat in Anexa - Fisa de calcul la prezentul raport.

c) Estimarea deprecierei fizice

1) Stabilirea subgrupeii, a clasei si a subclasei in care se incadreaza cladirea, a structurii constructive, a mediului de folosinta, a starii tehnice si varstei cronologice ponderate (durata de viata consumata) pe baza tabelelor anexate la Normativ P135/1999, tabel 34.

2) Determinarea varstei cronologice ponderate a cladirii prin una din urmatoarele doua variante:

- daca varsta cronologica ponderata coincide cu varsta cronologica (vechimea) si este cea declarata de catre proprietar si preluata din procesul verbal de receptie finala a cladirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciara, se vor utiliza tabelele prezentate in continuare.
- daca s-au facut adaugiri (extinderi i/sau modernizari) la cladire dupa punerea in functiune a acesteia, varsta cronologica ponderata se va calcula ca medie ponderata, utilizand una din urmatoarele tehnici:



- considerand costul de nou la data evaluarii drept cheie de ponderare.
- considerand aria desfaurata construita drept cheie de ponderare daca extinderea este acelasi tip de constructie

1) **Se estimeaza starea tehnica a cladirii cu depreciere normala pe urmatoarele categorii:**

Foarte buna (FB) – situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale.

Buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

Satisfacatoare (S) - situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

-4) **Se incadreaza mediul de folosinta in urmatoarele categorii:**

- mediu **normal**
- mediu **agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi inalte, coroziv obisnuit)
- mediu **puternic agresiv** combinat (cu umiditate si temperature inalte, cu umiditate in mediu coroziv)

Se determina deprecierea normala conform Tabelelor anexa la Normativ P135/1999 corespunzator subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosinta, starii tehnice si varstei cronologice ponderate a cladirii.

La determinarea deprecierei pentru varste (vechimi) necuprinse in tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta cronologica ponderata (Vcp) se determina astfel astfel: $D2 - D1$

$$Dfn = D1 + [(D2 - D1) / (V2 - V1)] * (Vcp - V1)$$

unde:

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2;

Conform acestor rationamente au rezultat urmatoarele date:



Varsta efectiva coincide cu varsta cronologica. Au fost facute lucrari de intretinere normale.

Toate datele si calculele se regasesc in Anexele la prezentul raport, respectiv : Anexa: Calcul valoare de impozitare, Calcul depreciere fizica normala" Dfn", Calcul varsta efectiva.

Conform datelor si starii tehnice actuale a cladirilor, rezulta :

Nr crt	Denumire Obiectiv	An PIF	Cost inlocuire brut unitar lei	Cost inlocuire brut lei/mp	Varsta cronologica -Ani-	Anul extinderii	Valoarea modernizarii -mii lei-	Varsta efectiva -ani-	Depreciere Fizica %
1	Camin Cultural	1990	2.207.824	2.932	57	2009	80	57	33

Conform celor de mai sus, aplicand deprecierea costului de inlocuire brut, determinat conform anexa prezentata, rezulta costul de inlocuire net, respectiv valoarea de piata.

Nr crt	Denumire Obiectiv	An PIF	Valoarea de piata -euro-	Valoarea de piata -lei-
1	Camin cultural	1990	300.702	1.479.200

Conform grilei de piata a terenului si celei prin costuri pentru cladiri rezulta o valoarea de piata pentru intreaga proprietate, exprimata prin piata respectiv costuri, de :

Nr crt	Denumire obiectiv	Nr cadastral	Suprafata mp	Valoare piata totala-euro	Valoare piata euro/mp	Valoare piata totala-lei
1	Camin cultural-C1	30152-C1	753	300.700	399	1.479.200
2	Teren Curti constructii	30152	1937	103.400	53	508.600
TOTAL VALOARE DE PIATA PROPRIETATE teren+constructii-				404.100-EURO-		1.987.800-LEI-



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Scopul evaluarii fiind determinarea chiriei de piata in ipoteza inchirierii partiale sau totale o proprietatii evaluate, am procedat la calcularea chiriei de piata prin aplicarea metodei inverse capitalizarii venitului.

In aceasta ipoteza am considerat ca si date de intrare urmatoarele:

Valoarea de piata a proprietatii 404.100 euro

Rata de capitalizare conform revistei Valoarea de 5%

Am determinat astfel un venit net obtenabil ce ar putea fi obtinut din inchirierea acesteia in suma de 20.205 euro anual.

Acestui venit net obtenabil i am adaugat 5% cheltuieli pentru cheltuieli fixe si 5% pentru un grad de neocupare, pierderi din neocupare,rezultand astfel o chirie obtenabila anuala de 22.276 euro pentru intraga proprietate.

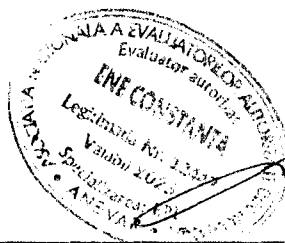
Continuind cu acest rationament rezulta o chirie de piata de 2,47 euro pe metru patrat, (22.276 euro /12 luni/ 753 mp construiti).

Toate calculele sunt prezentate in anexa de calcul mai jos prezentata.

VALOAREA CHIRIE DE PIATA METODA INVERSA CAPITALIZARII VENITULUI			
Date		UM	
Suprafata teren aferent cladire - mp-			1.937 lei
Suprafata construita desfasurata cladire -mp -		mp	753
Valoarea de piata teren evaluat VP euro/mp		euro/mp	53
Valoare de piata proprietate		euro	404.102
rata capitalizare (c)			0,05
Venit Net Efectiv teren = VP * C		euro	20.205
Plus Cheltuieli fixe	5%	euro	1.010
Venit brut efectiv			21.215
Plus pierderi din neocupare (intarzieri la plata chiriei	5%		1.061
TOTAL chirie obtenabila		euro	22.276
Curs valutar la 21.02.2023		lei	4,9193
Valoare chirie obtenabila pe an		euro	22.276
Valoare chirie obtenabila pe luna		euro/luna	1.856
Valoare chirie obtenabila pe luna		lei/luna	9.132
Valoare chirie obtenabila pe euro / mp luna			2,47

Rezulta astfel o chirie de piata pentru proprietatea imobiliara compusa din teren si constructiile edificate pe acesta de 2,47 euro pe metru patrat.

Evaluator autoriza membru ANEVAR Constanta Ene





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrarii, tehnicile analitice, rationamentele si judecatile, datele si informatiile folosite, diferentele intre rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel incat rezultatele obtinute sa-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii :

Nr crt	Denumire obiectiv	Nr cadastral	Suprafata mp	Valoare piata totala-euro	Valoare piata euro/mp	Valoare piata totala-lei
1	Camin cultural-C1	30152-C1	753	300.700	399	1.479.200
2	Teren Curti constructii	30152	1937	103.400	53	508.600
TOTAL VALOARE DE PIATA PROPRIETATE teren+constructii-				404.100-EURO-		1.987.800-LEI-

Chiria de piata la data de 21,02,2023 pentru proprietatea evaluata este de 2,47 euro pe metru patrat.

Valorile nu sunt influentate de TVA.



5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finala, am tinut cont de natura proprietatii, de tipul de piata si caracteristicile ei, de scopul evaluarii. Deasemenea am analizat abordarea aplicata, credibilitatea, relevanta si adecvarea informatiilor utilizate si acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, aceasta analiza este sintetizata in cele ce urmeaza:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „**teren si constructii**”, amplasata intr-o zona rezidentiala a **comunei Paulesti**. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata pentru teren si cea prin costuri pentru constructii**.
- 2. Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata si costuri**.
- 3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in **comuna Paulesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Criterii	Abordare prin piata si costuri	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	Mai putin buna
Relevanta	buna	Mai putin buna
Adecvare	buna	Mai putin buna

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata pentru proprietatea imobiliara compusa din teren in suprafata de 1937 mp si constructiile edificate pen acesta in suprafata construita desfasurata de 753 mp, la data de 21.02.2023 este

Nr crt	Denumire obiectiv	Nr cadastral	Suprafata mp	Valoare piata totala-euro	Valoare piata euro/mp	Valoare piata totala-lei
1	Camin cultural-C1	30152-C1	753	300.700	399	1.479.200
2	Teren Curti constructii	30152	1937	103.400	53	508.600
TOTAL VALOARE DE PIATA PROPRIETATE teren+constructii-				404.100-EURO-		1.987.800-LEI-

Valorile nu includ TVA.

In ipoteza incheierii unui contract de inchiriere atunci chiria de piata v-a fi de 2,47 euro pe metru patrat.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de euro/lei intreaga
- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

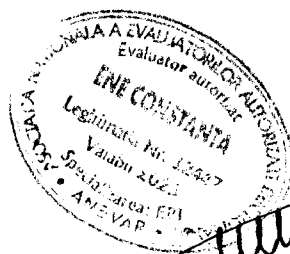
- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

- Anexa 1** Fise de calcul
- Anexa 2** Fotografii
- Anexa 3** Localizare subiect si comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile

ABORDAREA PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

1 euro la 21.02.2023=

4,9193

1. DATE DE IDENTIFICARE				
Denumire	Camin cultural Paulesti			
Amplasament	Comuna Paulesti Sat Paulesti			
Data PIF	1990	0		
2. CARACTERISTICI TEHNICE				
Tipul constructii	invatamant			
Regim de inaltime				
Aria desfasurata	753,00			
Aria construita	712,00			
Arie utila (Au)	640,05			
Inaltime medie	3,4			
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT				
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cladirilor de locuit si administrative			
comparatiilor			Val. de inlocuire	740 lei/mp Ad
	Constructii		lei/mp Ad	614,2 83%
Estimarea cost	Instalatii Electrice		lei/mp Ad	22,2 3%
unitar la nivel	Instalatii sanitare		lei/mp Ad	22,2 3%
	Instalatii incalzire centrala +ventilatie		lei/mp Ad	81,4 11%
	Total		lei/mp Ad	740
	Corectii			
	- inaltime		lei/mp Ad	
	- centrala termica		lei/mp Ad	
	- inst ventilatie mecanica		lei/mp Ad	
	- Subsol		lei/mp Ad	520
	- inst.de siguranta de forta		lei/mp Ad	
	Pret barem (Pb)		lei/mp Ad	1260
Determinarea	CIB = Pb x Ad x K1 x K2/1,24/10000			
inlocuire br	K1-cf aviz INCERC 30.09.2022			
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro		1	
	CIB (lei)	2.207.824	CIB/mp(lei)	2.932
	CIB (euro)	448.809	CIB/mp(euro)	596

Incadrarea clădirii

suprafata intregii constructii in care este amplasata clădirea analizată.

Subgrupa:	1.6.	CONSTRUCTII DE LOCUITE SI SOCIAL CUL
Clasa:	1.6.1.	
Subclasa:	1.6.1.a	
Structura:	Clădiri de locuit, hoteluri, camine cu structura din zidărie (cără	
Mediul de folosință:	normal	
Starea tehnică	B	

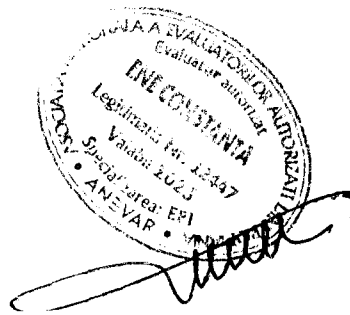
D2-D1 5%
V2-V1 5,0
Vef-V1 2,0

Estimarea varstei efective

Componenta	Cost de nou la data evaluării (mii lei)	An PIF	Varsta (ani)	Contributia componente i in varsta efectiva
Cladire initial	2.208	1990	32	32,00
extindere	0	2009	13	0,00
Modernizare		0	2022	0,00
Modernizare 2		0	2022	0,00
Total	2.208			32,00

extindere 80 mp cu un

Deprecierea conform varstei efective (32,00 33,00%



Vechimea V1	Vechimea V2	Gradul de uzura D1 pentru vechimea V1	Gradul de uzura D2 pentru vechimea V2	Varsta efectiva Vef	Deprecierea fizica normala Dfn
V1	V2	D1	D2	Vef	Dfn
ani	ani	%	%	ani	%
30,0	35,0	31%	36%	32,00	33,00%

$$Dfn = D1 + [(D2 - D1) / (V2 - V1)] \times (Vef - V1)$$

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2

Dfn este deprecierea fizica normala pentru varsta efectiva Vef

Vef este varsta efectiva

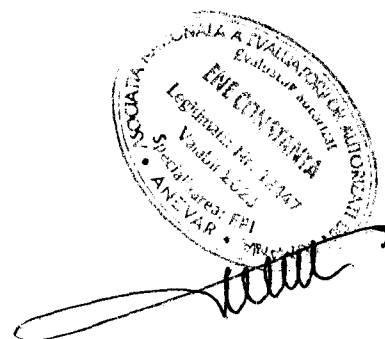
Total uzura fizica (euro)	2.207.824	33,00%		728.582
Valoare constructie			lei	1.479.242
Valoarea unitara constructie			lei/mp	1.964
Valoare constructie			euro	300.702

Depreciere functionala	%	0%
Valoare depreciere functionala	lei	0
Valoare ramasa	lei	1.479.242
Depreciere externa	%	0%
Valoare depreciere externa	lei	0
Valoare ramasa	lei	1.479.242
Valoare ramasa	euro	300.702

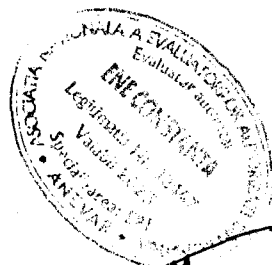
Suprafata construita desfasurata (Scd)	mp	753,00
Valoare de piata totala	lei	1.479.242
Valoare de piata unitara	lei/mp	1.964
Valoare de piata totala	euro	300.702
Valoare de piata unitara	eur/mp	399

nr inv	0	
Recapitulatie-lei-		
val.reeval	val.initla	diferente
1.479.242		1.479.242,21

Evaluator membru titular ANEVAR
Ec Constanta Ene Legitimatie 12447

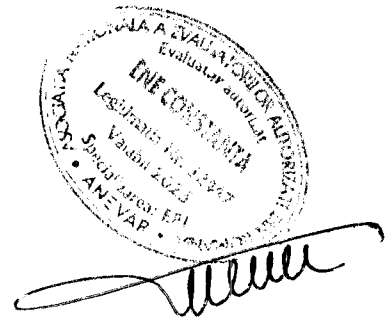


VALOAREA CHIRIE DE PIATA METODA INVERSA CAPITALIZARII VENITULUI			
Date		UM	
Suprafata teren aferent cladire - mp-			1.937 lei
Suprafata construita desfasurata cladire -mp -		mp	753
Valoarea de piata teren evaluat VP euro/mp		euro/mp	53
Valoare de piata proprietate		euro	404.102
rata capitalizare (c)			0,05
Venit Net Efectiv teren = VP * C		euro	20.205
Plus Cheltuieli fixe	5%	euro	1.010
Venit brut efectiv			21.215
Plus pierderi din neocupare (intarzieri la plata chiriei	5%		1.061
TOTAL chirie obtenabila		euro	22.276
Curs valutar la 21.02.2023		lei	4,9193
Valoare chirie obtenabila pe an		euro	22.276
Valoare chirie obtenabila pe luna		euro/luna	1.856
Valoare chirie obtenabila pe luna		lei/luna	9.132
Valoare chirie obtenabila pe euro / mp luna			2,47


 ANEA - OFICIUL NAȚIONAL DE EVALUARE A VALORII DE PIATĂ
 Legitimare nr. 10567
 Valabilă până la 31.12.2023
 ANEA - OFICIUL NAȚIONAL DE EVALUARE A VALORII DE PIATĂ

CAMIN CULTURAL IN PAULESTI PRAHOVA Suprafata construita desfasurata de 753 mp
 Situat pe un teren in suprafata de 1937 mp
 AN PIF 1990 Extindere in 2009

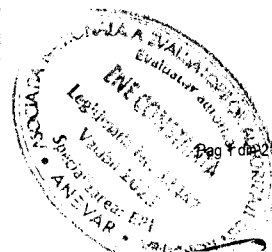
POST	Sc	euro	lei
aloare teren	1937	103.400	53.40 E/imp
aloare constructie C1- camin cultural	753,00	300.702	399 E/impAc
suprafata construita desfasurata	753,00		453
aloare de plata proprietate imobiliara		404.102	E/imp total
verificare		404.102	proprietate
			1.987.898
			1.987.898



Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		143.000 €	135.000 €	102.490 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		55,00 €/mp	45,00 €/mp	37,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	intravilan	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Com Paulești sat Paulești camin cultural zona centrala	Com Paulești sat Pauleștii Noi, zona similara	Com Paulești sat Paulești la dj102 langa peco, zona mai puțin buna decât subiectul	Com Paulești sat Paulești în lateral de drumul principal în zona vile, mai puțin buna zona față de
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	1.937 m.p.	2.600 m.p.	3.000 m.p.	2.770 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	strada asfaltata /58/48	strada asfaltata dech. 22m	strada asfaltata/16,5m	strada asfaltata/11
Topografie:	plan	similar	similar	similar
Eliberare teren	teren împrejmuit	similar	similar	similar
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., gaze, apa, canalizare	la hotar	la hotar	la hotar iar canalizare la 200m
Zonare	intravilan Cc	similar	similar	similar
Cea mai buna utilizare	Cc	similar	similar	similar



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Com Paulesti sat Paulesti camin cultural zona centrala	Com Paulesti sat Paulestii Noi, zona similara		Com Paulesti sat Paulesti la dj102 langa peco, zona mai putin buna decat subiectul		Com Paulesti sat Paulesti in lateral de drumul principal in zona vile, mai putin buna zona fata de subiect si deasemeni mai putin fata de comp 2	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	1.937 m.p.	2.600 m.p.		3.000 m.p.		2.770 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		143.000 €		135.000 €		102.490 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		55,00 €/mp		45,00 €/mp		37,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		-7% -3,9 €		-7% -3,2 €		-7% -2,6 €	
Preț de vânzare ajustat		51,15 €		41,85 €		34,41 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		51,15 €/mp		41,85 €/mp		34,41 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		51,15 €/mp		41,85 €/mp		34,41 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		51,15 €/mp		41,85 €/mp		34,41 €/mp	
4 Condiții de vânzare	nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		51,15 €/mp		41,85 €/mp		34,41 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		51,15 €/mp		41,85 €/mp		34,41 €/mp	
6 Localizare	Com Paulesti sat Paulesti camin cultural zona centrala	Com Paulesti sat Paulestii Noi, zona similara		Com Paulesti sat Paulesti la dj102 langa peco, zona mai putin buna decat subiectul		Com Paulesti sat Paulesti in lateral de drumul principal in zona vile, mai putin buna zona fata de subiect si deasemeni mai putin fata de comp 2	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		5,0% 2,1 €		10,0% 3,4 €	
Preț ajustat		51,15 €/mp		43,94 €/mp		37,85 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărire (dimensiune) și formă	1937 mp / regulata	2600 mp / regulata		3000 mp / regulata		2770 mp / regulata	
ajustare (%) / total ajustare		11,1% 5,7 €		17,7% 7,8 €		13,9% 5,3 €	
b Front stradal - deschidere la strada	strada asfaltata /58/48	strada asfaltata dech. 22m		strada asfaltata/16,5m		strada asfaltata/11	
ajustare (%) / total ajustare		-7,0% -3,6 €		-5,0% -2,2 €		-5,0% -1,9 €	
c Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
d Eliberare teren (construcții demolabile)	teren imprejmuit	similar		similar		similar	
Cheltuieli de demolare, elit. Teren		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat caracteristici fizice		53,22 €/mp		49,53 €/mp		41,21 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., gaze, apa, canalizare	la hotar		la hotar		la hotar iar canalizare la 200m	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 500,0		€ 500,0		€ 800,0	
ajustare (%) / total ajustare		0,4% 0,2 €		0,3% 0,2 €		0,7% 0,3 €	
Preț ajustat		53,41 €/mp		49,70 €/mp		41,50 €/mp	
9 Zonarea	intravilan Cc	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		53,41 €/mp		49,70 €/mp		41,50 €/mp	
10 CMBU	Cc	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		53,41 €/mp		49,70 €/mp		41,50 €/mp	
Preț ajustat		53,40 €/mp		49,70 €/mp		41,50 €/mp	
Ajustare netă		4% 2,3 €		19% 7,8 €		21% 7,1 €	



Ajustare totală brută	€ 9.42	€ 12.24	€ 10.88
Ajustare brută procentuala	18,43%	29,25%	31,61%

Suprafața	1.937 m.p.	Opinie unitara	53,40 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	103.400 €	echivalent a	508.656 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9193 lei	la data de	21.02.2023

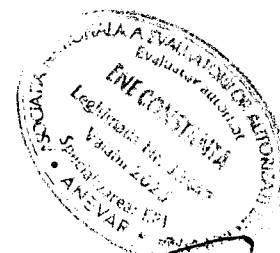
Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative, ajustările cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate.
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului ori constrângeri privind tranzacția.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind de data recentă.
Localizare	Comparabilele 1 și 2 sunt amplasate în zone considerate mai puțin avantajoase, și se ajustează pozitiv, rezultat din analiza de piață (interviuri).

Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	s-a aplicat o ajustare de 11 % comparabilei 1 și 17,7 % comparabilei 2, respectiv 139 % comparabilei 3, pentru diferențele de suprafață. (loturi mai mari de 300mp cotate inferior pe unitate de măsură).
Front stradal - deschidere la fațadă	Am ajustat comparabile 1 2 și 3 cu minus 5% pentru că are o deschidere mai mică decât subiectul.
Topografie	Nu au fost necesare ajustări terenurile comparabile fiind similare cu subiectul dpdv al topografiei.
Încinta	Nu au fost necesare ajustări.
Utilități	s-a ajustat comparabila 1 și 2 cu câte 500 euro ptr racordarea la utilități, subiectul fiind racordat iar comp 3 cu plus 800 euro ptr că are canalizarea la dsit mai mare față de celelalte comp și subiect.
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustări.
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mică ajustare brută totală. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 2

Localizare subiect



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30152 Paulesti

Cod verificare
100127532706



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paulesti, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30152	1.937	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30152-C1	Loc. Paulesti, Jud. Prahova	S. construita la sol:712 mp; Suprafata constr. desfasurata = 753 mp-CAMIN CULTURAL,An construire 1990, extindere 2009

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24686 / 11/03/2020		
Act Notarial nr. 613, din 10/03/2020 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 30152 a imobilului cu numarul cadastral 30152/Paulesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30018 in scris in cartea funciara 30018;	A1
Hotarare nr. 77, din 17/10/2008 emis de Consiliul Local Paulesti;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAULESTI <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30018/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 151648 din 20/12/2019; pozitie transcrisa din CF 28158/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 86465 din 16/09/2016; pozitie transcrisa din CF 27561/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 34271 din 09/04/2015; pozitie transcrisa din CF 26766/Paulesti/Paulesti, incheierea nr. 37061din 31-05-2013</i>	A1.1
Act Notarial nr. 3662, din 19/12/2019 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAULESTI , CIF:2843981, (domeniu privat) <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30018/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 151648 din 20/12/2019;</i>	A1
59892 / 05/05/2021		
Act Administrativ nr. 23, din 25/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL PAULESTI;		
B7	se noteaza trecerea imobilului in scrisa in prezenta cartea funciara din "domeniul privat" in "domeniul public" al comunei Paulesti	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

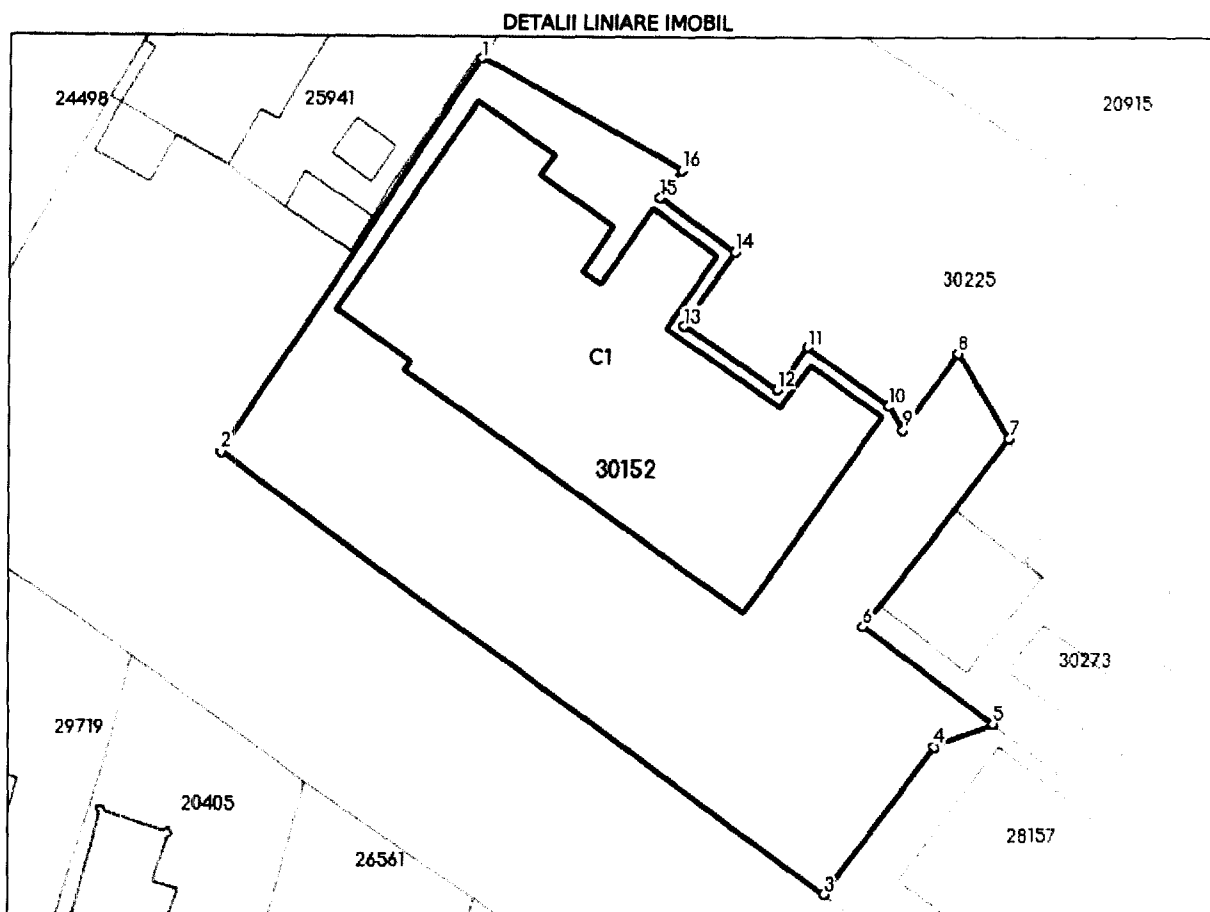
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
24686 / 11/03/2020			
Hotarare nr. 77, din 17/10/2008 emis de Consiliul Local Paulesti;			
C1	se intabuleaza dreptul de administrare 1) CONSILIUL LOCAL PAULESTI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30018/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 151648 din 20/12/2019; pozitie transcrisa din CF 28155/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 86465 din 16/09/2016; pozitie transcrisa din CF 27561/Paulesti, in scrisa prin incheierea nr. 34271 din 09/04/2015;		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30152	1.937	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.937	11	1259;1260;1261	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30152-C1	construcții administrative și social culturale	712	Cu acte	S. construită la sol: 712 mp; Suprafața constr. desfășurată = 753 mp-CAMIN CULTURAL, An construire 1990, extindere 2009

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.853
2	3	58.21
3	4	14.25
4	5	4.942
5	6	12.707
6	7	18.458
7	8	7.746
8	9	7.397
9	10	2.17
10	11	7.925
11	12	4.12
12	13	8.945
13	14	7.053
14	15	7.208
15	16	2.733
16	1	17.947

** 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 20 RON, -Online nr.4189521/02-02-2023 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
03-02-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GEORGE-ADRIAN ALEXANDRU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)