



Nr. 14098 / 31.07.2024

Catre,

UAT Comuna Paulesti Judet Prahova

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. **DA 36150321 din 18.07.2024** din cadrul platformei online SEAP, **respectiv comanda nr 13226/18.07.2024** cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **comunei Paulesti** in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul incheierii de contracte de constituire drepturi de superficie cu titlu oneros.**

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 18, parcelele CC 639, NC 30048, Judetul Prahova, **cu acces din aleea Lacurilor, racordat la utilitati existente in zonă: energie electrică , gaze , apa si canalizare** alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	10.282 mp din acte 9744 mp masurata	30048	30048	In exclusivitate	In proprietate	ECF 30048/13.06.2024 Cerific de urbanism 250/14.06.2024
Constructie	3516 mp	30048-C1	30048	In exclusivitate	In proprietate	ECF 30048/13.06.2024 Cerific de urbanism 250/14.06.2024

Proprietatea imobiliara are doi proprietari, Primaria detine terenul iar cladirile sunt proprietatea unei persoane juridice. Obiectul evaluarii il face numai terenul pentru care urmeaza sa fie incheiat un contracte de superficie cu titlu oneros.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan cu constructie pe el, **terenul fiind 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.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii superficiei terenului intravilan curti constructii cu suprafata de 10.282 mp din acte si 9744 mp suprafata masurata la data de 30.07.2024, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN PIATA :**

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Suprafata-mp-	Valoare de piata teren- eur/mp	Valoare totala de piata teren -euro-	Valoare superficie-euro/an	Valoare superficie-euro/mp/an
curs euro la 30.07.2024				4,9753			
1	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti	NC 30048 T 18 P Cc 639	9.744	41	400.580	13.350	1,37

In ipoteza incheierii unui contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros cu recuperarea valorii de piata, atunci chiria /superficia de piata pentru terenul cu suprafata masurata de 9744 mp,v-a fi:

- 13.350 euro pe an
- 1.112 euro pe luna
- 1,37 euro/mp/an

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 4,9753 valabil la data evaluarii 30.07.2024

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Constanta ENE





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 9744 mp, situat in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T 18,
parcela CC 639, NC 30048, Judetul Prahova



Scopul evaluarii: **CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE**

Proprietar: **PRIMARIA PAULESTI**

Client: **PRIMARIA PAULESTI**

Destinatar: **PRIMARIA PAULESTI**

Utilizator: **PRIMARIA PAULESTI**

IULIE 2024



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 venit

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 2024
- 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. Afirmitiile 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 18.06.2024.**
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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 valorii de piata a terenului, respectiv a chiriei de piata in vederea incheierii de contracte de suprafacie cu titlu oneros, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2022, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2022, Glosar IVS 2022 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2022 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 18, P CC 639, NC 30048** alcatuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	10.282mp din acte 9744 mp masurata	30048	30048	In exclusivitate	In proprietate	ECF 30048/13.06.2024 Cerific de urbanism 250/14.06.2024

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, T18, parcela CC 639, NC 30048 cu suprafata din acte 10.282 mp si suprafata masurata de 9744 mp, pe proprietate exista o constructie in suprafata construita la sol 3516 mp care nu face obiectul evaluarii.**

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Paulesti, T 18, Parcelele CC 639, NC 30048, jud. Prahova, in padure, restaurant Padurea Verde.**

La momentul inspectiei, pe teren este edificata o constructie de tip Restaurant, constructie pe 3 nivele, S+P+E , Sc= 3516 mp din care terasa acoperita in SC=747 mp, Sc desfasurata P+M terasa acoperita =937 mp.

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezentate in anexe. Inspectia imobilului a fost realizata in data de 18.06.2024, 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 aceluia 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 **30.07.2024**, 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 **4.9753 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **31.07.2024**. 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. Deasemenea 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 deasemenea 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 facilitata 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 neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie;



evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica 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.



CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T 18, Parcelele CC 639, NC 30048, judetul Prahova.

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

Act notarial nr 1182/23.05.2024 emis de NP Neculae Diana

Hotarare nr 14/29.05.2000 emisa de Consiliul Local Paulesti

Extrasde carte funciara pentru informare emis de OCPI Prahova.

Documente disponibile:

- Certificat de urbanism 250/14.06.2024
- Extras de carte funciara 30048/13.06.2024

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= 10.282 mp (din acte) / 9744mp (din masuratori)

Regimul Juridic

Imobilul (teren si constructie) este situat in intravilanul comunei Paulesti, apartinand comunei Paulesti si societatii RBCGAS IMPEX SRL si conform actului notarial nr 1182/23.05.2024 emis de NP Neculae Diana, hotararea nr 14/29.05.2000 emisa de Consiliul Local Paulesti si extrasului de informare din 24.05.2024 emis de OCPI Prahova.

Conform extrasului de carte funciara pentru informare mentionat pe teren exista intabulata o constructie C1- Restaurant S+P+M cu suprafata construita la sol=3516 mp, se noteaza dreptul



de Administrare pentru Consiliul Local Paulesti si intabulare drept de SUPERFICIE pe o perioada de 5 ani.

Conform PUG-ului localitatii documentatii aprobate terenul se afla in zona de protectie retea magistrala gaze naturale DISTRIGAZ.

Regimul Economic

Categoria de folosinta a terenului este curti constructii.

Destinatia stabilita prin PUG al comunei Paulesti este SP1/IS1- subzona institutiilor publice , serviciilor de tip turistic si a amenajarilor complementare -spatii verzi , amenajari sportive, loisir.

UTILIZARI ADMISE

SP1/IS1: subzona mixta compusa din institutii publice, servicii de tip turistic si amenajari complementare-spatii verzi, amenajari sportive, loisir:

- Institutii, servicii si echipamente publice de nivel comunal
- Servicii de alimentatie publica, unitati de cazare aferente activitatilor turistice
- Mobilier urban
- Amenajari pentru sport , joc si odihna\hoteluri, pensiuni, agentii de turism
- Restaurante, baruri , cofetarii, cafenele etc
- Constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole si biblioteci in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila diferite tematici), activitati sportive, alimentatie publica, comert
- Amenajari acoperite si descoperite si constructii pentru practicarea activitatilor sportive, anexe complementare functiunii dominante;
- Parcuri de distractie, aqua parcuri, baze de agrement
- Comert cu amanunt;
- Parcaje sol
- Spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Spatii plantate-scuari
- Piste de biciclete



UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1/IS1 : subzona mixta compusa din institutii publice, servicii de tip turistic si amenajari complementare-spatii verzi, amenajari sportive, loisir:

- Amenajari si constructii aferente sporturilor automobilistice si motociclistice daca suprafata minima a parcelei este de 5 hectare, cu conditia de a nu se modifica relieful zonei
- Depozite de carburanti, garaje auto, paddockuri aferente sporturilor cu motor, cu conditia respectarii normelor si a legislatiei in vigoare;

Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 10282 mp conform act si 9744 mp conform masuratoare, este situat in intravilanul Comunei Paulesti UTR 1 are acces si Aleea Lacurilor, cu posibilitati de racordare la retelele tehnico-edilitare: energie electronica, apa, gaze naturale si canalizare.

Constructiile propuse se vor amplasa in conformitate cu documentatiile de urbanism aprobate (PUG si RLU aferent), cu respectarea distantei minime legale fata de axul drumului, a prevederilor Codului Civil, normelor sanitare, PSI si de protectie a mediului.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

SP1/IS1 – subzona mixta compusa din institutii publice, servicii de tip turistic si amenajari complementare -spatii verzi, amenajari sportive, loisir.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului:

POT -maxim 30%; CUT – Maxim 0.90

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, tarlawa 18, Parcelele Cc 639
- Proprietatea este in padurea Paulesti
- Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat,
- 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: **comercial**
- In zona sunt amplasate preponderant **proprietati comerciale si de agrement, edificate cu preponderenta dupa anul 1990.**
- Imobilul este amplasat in zona **Padurii 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 10.282 mp din acte si 9744 mp suprafata masurata, categoria de folosinta curti constructii
- Deschiderea la strada: deschidere la drum asfaltat
- 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 este imprejmiut
- 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 are un aspect ingrijit.
- Utilitati:
 - Retea de apa existenta,



- Retea de energie electrica existenta
- Retea de gaze existenta
- Retea de canalizare existenta

- Alte observatii:

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: servicii/industrial edilitara,comercial
- 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 evaluată 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
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puternica - - dezvoltare industriala 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" virtuel,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	Da	Da	Da	Da
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu

Utilizarea industrial/comercial este permisa legal si posibil fizic Conform extrase din PUG si certificat urbanism. Avand in vedere acestea consider utilizarea mica industrie/comercial permisa.

Utilizarea industrie/comercial 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 industrie/comercial.



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 acesteei 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 periferica a 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 existente 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 mica industrie, prin urmare pe teren pot fi



amplasate **subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni etc.**

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din **avizul PUD, certificate de urbanism (copie la anexe)** si am constatat ca pe teren pot fi amplasate constructii pentru industrie nepoluanta, **unitati comerciale si de servicii POT max. = 30%, CUT max. = 0.9.**

Consider ca dezvoltările **subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni** 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 concludiona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Faptul ca exista PUD aprobat si in conformitate cu Certificatul de urbanism anexat lucrarii, forma, dimensiunile si topografia terenului, permit amenajarile mentionate mai sus conform cu standardul zonei (si cu reglementarile indicate PUD).

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

Drept urmare, apreciez ca **subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni 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 concludiona fara rezerve ca este fezabila financiar **subzona mixta compusa din institutii**



publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensiuni depozitare, servicii 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 subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni este fezabila financiar.** O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Dupa analiza **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 subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni** 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 subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni** 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	Da,in zona sunt proprietati industriale	Da,toate utilitatile in zona,terenul nu prezinta probleme	Da Potential ridicat datorita amplasarii(mica industrie),in zona n exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Da
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	Nu,in zona analizata nu sunt proprietati rezidentiale	Da,toate utilitatile in zona,terenul nu prezinta probleme	Nu , fara potential rezidential,in zona nu exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	Nu

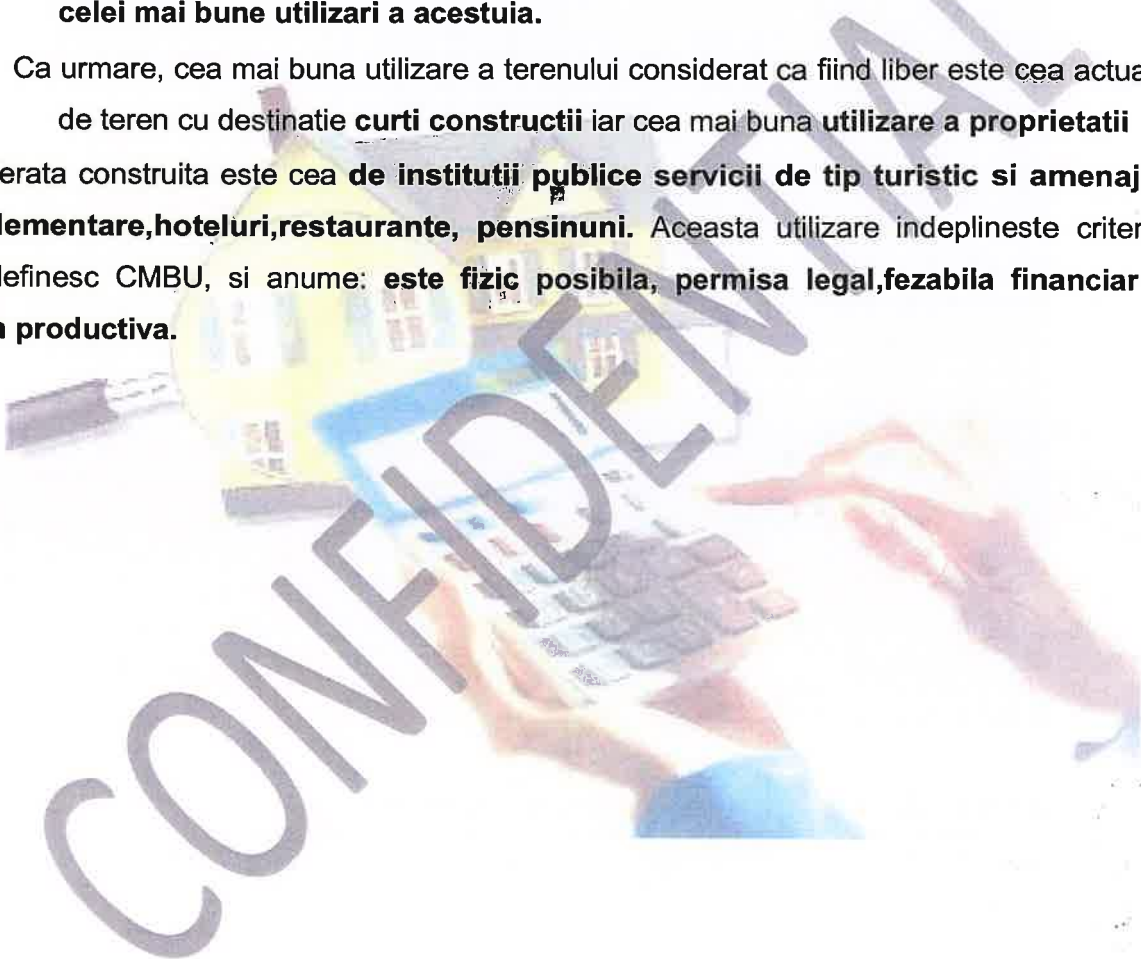
Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona **subzona mixta compusa din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare,hoteluri,restaurante, pensiuni**. Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv,institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri,restaurante, pensiuni, 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 **de institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni**. 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 pieti 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 pieti 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 pietele 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 pietele, 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.

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2022, în ciuda situației generate de criza sanitară, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în anii anteriori, sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

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 terenurilor intravilane.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren curti constructii, zona de din institutii publice servicii de tip turistic si amenajari complementare, hoteluri, restaurante, pensinuni 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 piete 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 industrial/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 servicii si case cu terenuri curtila o distanta de circa 2000 m.

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 și a punctelor slabe și punerea în aplicare a strategiilor de îmbunătățire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică **pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 40-60 EUR/mp pentru terenurile cu utilizare comercială și de 50-100 euro pentru terenurile de utilizare rezidențială**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități, acces etc. Oferta de terenuri, la nivelul anului 2024, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

În ceea ce privește piața proprietăților care se adresează bugetelor mai mari, este vizibilă o relativă stagnare, din cauza evoluției slabe a consumului și a apetenței reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

Redau mai jos schematic o prospectivă de piață făcută pentru această lucrare.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	obs
Suprafață (mp)	9.744	2.992	3.956	1.200	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)		55	49	65	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă		ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIȘ	Integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIATĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Subiect Sat Paulești Restaurant Padurea Verde în Padure Paulești	Com Paulești sat Paulești între case, până în padure	Com Paulești între Paulești și Găgeni la izlăra padurii	Com Paulești zona padurii	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	9.744	2.992	3.956	1.200	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan comercial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	drum comunal în alei de incintă în c	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități la hotar	utilități la hotar	utilități la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piață.



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, cresterea 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 cotate 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 40 euro si 60 euro/mp. Pretul mediu fiind de 50 eur/mp.**

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

Valoarea de piață a terenului 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/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

In lucrarea de fata a fost aplicata o singura metoda de evaluare, respectiv abordarea prin piata. Abordarea prin venit nu a fost aplicata, evaluatorul nu o considera adecvata scopului evaluarii.

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.

Etapetele 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.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in 2024 in comparatie 2023 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 5% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-7%.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, 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 :

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	9.744	2.992	3.956	1.200	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	55	49	65	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă		oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIATĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti	Com Paulesti sat Paulesti intre case, pana in padure	Com Paulesti intre Paulesti si Gageni la liziera padurii	Com Paulesti zona padurii	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	9.744	2.992	3.956	1.200	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan comercial	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal	similar	similar	similar	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	um comunal in alei de incinta in c	similar	similar	similar	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități la hotar	utilități la hotar	utilități la hotar	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)



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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate integral. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect.

2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.

3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

4. CONDIȚII DE VANZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect.

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu



sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -12% deoarece necesita defrisare; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus sa negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Paulesti intre case, pana in padure, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti intre Paulesti si Gageni la liziera padurii, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti zona padurii, amplasament similar față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 9744. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -6,8% deoarece are suprafața de 2992 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5,8% deoarece are suprafața de 3956 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -8,5% deoarece are suprafața de 1200 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan comercial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidential, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -12% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidential; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -8% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidential.



10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comunal . Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal in alei de incinta in cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2,6 deoarece are utilități la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -2,1 deoarece are suprafața de utilități la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3,1 deoarece are utilități la hotar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma plana,. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plana regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plana, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plana, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Suprafata-mp-	Valoare de piata teren-eur/mp	Valoare totala de piata teren-euro-
curs euro la 30.07.2024				4,9753	
1	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti	NC 30048 T 18 P Cc 639	9.744	41	400.580
		Valorile nu includ TVA			

Evaluator

Constanta Ene legitimatia 12447





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	Nr. cadastral	Suprafata-mp-	Valoare de piata teren-eur/mp	Valoare totala de piata teren - euro-
curs euro la 30.07.2024				4,9753	
1	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti	NC 30048 T 18 P Cc 639	9.744	41	400.580
		Valorile nu include 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**”, amplasata intr-o zona comerciala 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.**



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.**

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	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	Neaplicata
Relevanta	buna	Neaplicata
Adecvare	buna	Neaplicata

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:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 10282 mp din acte si 9744 mp suprafata masurata, la data de 30.07.2024 este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Suprafata-mp-	Valoare de piata teren-eur/mp	Valoare totala de piata teren - euro-
curs euro la 30.07.2024				4,9753	
1	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti	NC 30048 T 18 P Cc 639	9.744	41	400.580
		Valorile nu include TVA			



In ipoteza incheierii unui contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros cu recuperarea valorii de piata, atunci chiria /superficiea de piata pentru terenul cu suprafata masurata de 9744 mp, v-a fi:

- 13.350 euro pe an
- 1.112 euro pe luna
- 1,37 euro/mp/an

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de euro/lei intrega
- 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





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



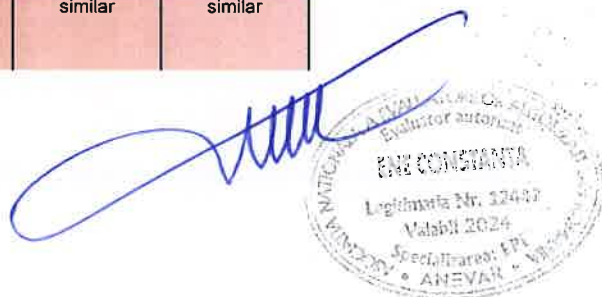
ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile

	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padurea Paulesti			
ELEMENT DE COMPARAȚIE		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	9.744,00	2.992	3.956	1.200
preț ofertă		55,00	49,00	65,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă		oferta
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2,8	-2,5	-3,3
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		52,25	46,55	61,75
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		52,25	46,55	61,75
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		52,25	46,55	61,75
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		52,25	46,55	61,75
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		52,25	46,55	61,75
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	necesita defrisare	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	-12,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	-5,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		52,25	41,55	61,75
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		52,25	41,55	61,75
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padurea Paulesti zona in dezvoltare	Com Paulesti sat Paulesti intre case, pana in padure	Com Paulesti intre Paulesti si Gageni la liziera padurii	Com Paulesti zona padurii
comparativ cu subiectul		similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
PREȚ AJUSTAT €/mp		52,2500	41,5500	61,7500
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	9.744,00	2.992,00	3.956,00	1.200,00
Diferență suprafață		-6752,0	-5788,0	-8544,0
quantum ajustare (€/mp)		-3,5	-2,4	-5,3
quantum ajustare (%)		-6,8%	-5,8%	-8,5%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan comercial	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
quantum ajustare (%)		-9,6%	-12,0%	-8,1%
quantum ajustare (€/mp)		-5,0000	-5,0000	-5,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum comunal	similar	similar	similar



cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	din drum comunal in alei de incinta in cartier	similar	similar	similar
cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități la hotar	utilități la hotar	utilități la hotar
cuantum ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
	apa, en. el.g. canalizare			
cuantum ajustare (€/mp)		-2,6	-2,1	-3,1
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-21,3%	-23%	-22%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-11,14	-9,48	-13,36
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		41,11	32,07	48,39
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	41,11	32,10	48,39
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	11,1 €	14,5 €	13,4 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	21,32%	31,11%	21,64%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	41,11 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	400.580 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	1.993.006 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Valoare de piață teren S =9.744 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	41	205
Valoare totală	400.580 Euro	1.993.006 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9753 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Explicarea ajustărilor:
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate integral. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.



4. CONDIȚII DE VANZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -12% deoarece necesita defrisare, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Paulesti intre case, pana in padure, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti intre Paulesti si Gageni la liziera padurii, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti zona padurii, amplasament similar față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 9744. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -6,8% deoarece are suprafața de 2992 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5,8% deoarece are suprafața de 3956 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -8,5% deoarece are suprafața de 1200 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan comercial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -12% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -8% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comunal . Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal in alei de incinta in cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2,6 deoarece are utilități la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -2,1 deoarece are suprafața de utilități la hotar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3,1 deoarece are utilități la hotar.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma plana,. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plana regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plana, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plana, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Suprafata- mp-	Valoare de piata teren- eur/mp	Valoare totala de piata teren -euro-	Valoare superficie- euro/an	Valoare superficie- euro/mp/an
curs euro la 30.07.2024				4,9753			
1	Subiect Sat Paulesti Restaurant Padurea Verde in Padure Paulesti	30048 T 18 P Cc	9.744	41	400.580	13.353	1,37



1. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/paulesti-ter-intrav-2992mp-d-26-ml-utilitati-55-euro-mp/877f69fehdh97ed81g011773dgidg3d6.html>

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

PAULESTI - ter.intrav. 2992mp , d-26 ml,utilitati - 55 euro/mp **164 500 EUR**

Prahova, PAULESTI Valabil din 30.07.2024 08:12:08



romimo.ro

0720595545

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă înșir ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 555

Raportează

Reoer Grup

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

PAULESTI teren intravilan intre case in suprafata de 2992 mp cu decshidere la strada asfaltata de 26 ml. Utilitati: curent+apa, gaz la poarta. Indicatori urbanistici: CUT 1,05, POT 35%, P+2EPret vanzare 55 euro/mp.
Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 4704

Publi24_1679034568

Am discutat cu proprietarul,terenul se afla intre case pe partea dreapta cam la mijlocul satului Paulesti,are toate utilitatile la strada, intravilan curti constructii., pretul este usor negociabil fata de 55 euro afisati.

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-4100-m-paulesti/ide7046fd2d57fi61h604738i13d53g9.html>

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-4100-m-paulesti/ide7046fd2d57fi61h604738i13d53g9.html

face De... Cum incepi o afacere... Calculul rentabilitatii... Inchiriere apartamente... Cautare - Cluj-Napoca G... Teren Chitiorani 406... Spatiu comercial, 12... Wholesale Tops For...

publi24.ro

Contul meu + Adaugă anunț

Caută anunțuri... Toate județele Toate categoriile

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Inchiriez teren 4100 m Paulesti **500 EUR**

Prahova, PAULESTI Vezi pe hartă

Valabil din 30.06.2024 19:47:01

Descriere

inchiriez teren intravilan arabil in suprafata 4100 mp in Paulesti zona Artsani. Terenul are deschidere de 24 m si un post Trafic lena. Este ideal pt parcare, parcare rulote, loc de joaca, depozitare, etc
Pret negociabil mai multe detalii la telefon
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722699195

Anunțuri recomandate

0722699195

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

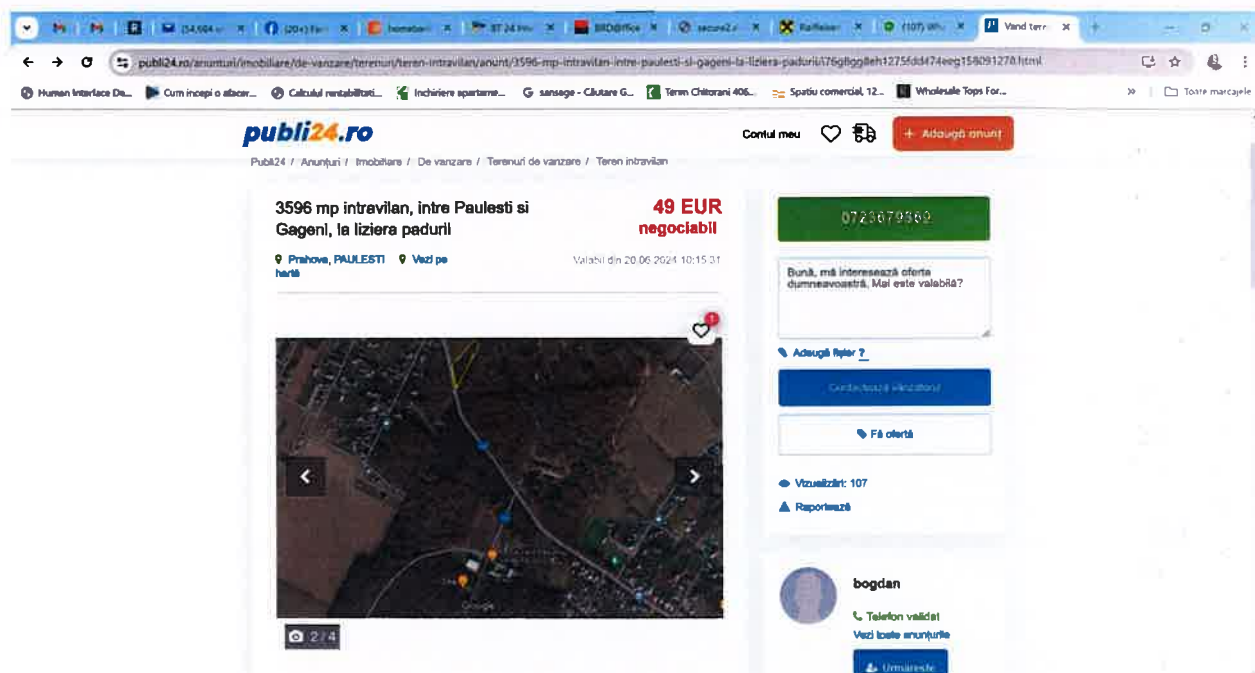
Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 10

Terenul este arabil si se inchiriaza cu 0.12 euro/mp/luna

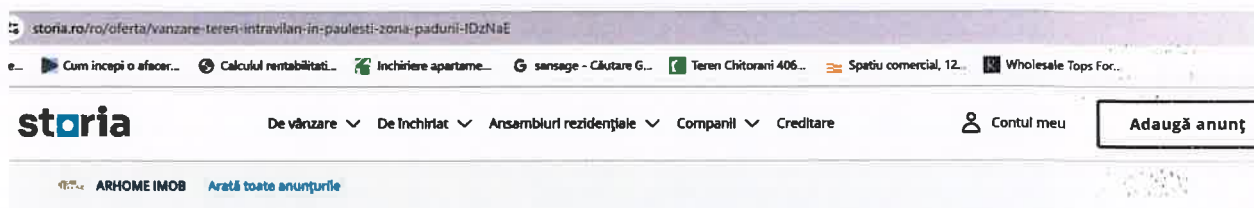
3. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/3596-mp-intravilan-intre-paulesti-si-gageni-la-liziera-padurii/i76g8gg8eh1275fdd474eeg158091278.html>



Descriere

LOCATIE UNICA ! Teren de vanzare intravilan, 3596 mp, situat intre Paulesti si Gageni, la liziera padurii, deschidere 56m la DJ102, Utilitati disponibile la strada (apa, canalizare, gaze, energie electrica). Regim inaltime P+2E+M, POT 35%, CUT 1,05. Posed certificat de urbanism (expirat) pentru construirea unei locuinte, cu toate aprobarile necesare. Necesita defrisare. Pret 49 eur mp, negociabil. URGENT! Publi24_1716465005

4. <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-in-paulesti-zona-padurii-IDzNaE>



← [Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Prahova > Paulesti > Paulesti > Vânzare teren intravilan, în Paulesti, zona padurii



Antonio Popescu
Anunț agenție
0758 098 383

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



Paulesti, Paulesti, Prahova

1 200 m²

78 000 €

Salvează

Contact

ARHOME IMOB Arată toate anunțurile

Vânzare teren intravilan, în Paulesti, zona padurii

Paulesti, Paulesti, Prahova

78 000 €

65 €/m²

Propune un preț

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Rata estimată:
1.924 RON /luna

Avans:
57.915 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Reportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.200 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție





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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate

COMUNA PAULESTI
CUI : 2843981
Localitatea : PAULESTI , Calea Unirii
Nr : 299, Telefon : 0244 224 300

Numar comanda: 13226
18.07.2024.

COMANDA

CATRE FURNIZOR: C.I. ENE CONSTANTA EXPERT CONTABIL
EVALUATOR IMOBILIAR
LOCALITATEA: Ploiesti, Strada Boldescu, nr. 18
JUDETUL : Prahova
CUI : 28072864

Rugam a se efectua serviciile conform tabelului de mai jos la adresa : localitatea Paulesti, strada Calea Unirii, Nr. 299, cod postal 107400, Judetul Prahova. Plata se va efectua din contul de trezorerie nr..... Deschis la.....poz.....
plan.....capitol.....nr rep.....in contul cu nr.....deschis la.....
Receptia se va face dupa prestarea serviciilor in baza unui proces verbal, serviciile fiind confirmate de catre un reprezentant al Primariei Paulesti.
Va rugam tansmiteti confirmarea comenzii.

COD SERVICII	SERVICII	UM	COD UM	CANTITATE	PRET/lei (fara tva)	VALOARE/lei (fara tva)	TERMEN LIVRARE
1.	Servicii de evaluare proprietati imobiliare conform DA36150321 din 18.07.2024	buc.		1	1.500,00	1.500,00	
	Servicii de evaluare proprietate imobiliara (teren cu constructie pe el) conform DA36150321 din 18.07.2024						

TOTAL: 1.500,00 lei (neplatitor TVA)

Intocmit
Consilier Achizitii Publice
Elena VASILE

E. Vasile

Achizitor
COMUNA PAULESTI
PRIMAR
Tudor SANDU

SECRETAR GENERAL
Felicita RUCANU

CONTABILITATE
Irina CRISTINA BOLDISCU

CONSILIER URBANINARA
Cosmin NICULESCU



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30048 Paulesti

Nr. cerere 90187
Ziua 13
Luna 06
Anul 2024

Cod verificare
100169323369



cu ph. suprafetei cu teren oneros.

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paulesti, Jud. Prahova,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	30048	Din acte: 10.282 Masurata: 9.744	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	30048-C1	Loc. Paulesti, Jud. Prahova	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:3516 mp; RESTAURANT S+P+E, Sc =3516.00 mp din care terasa acoperita in Sc=747.00 mp , Sc desf P+M terasa acoperita=937.00 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45361 / 04/06/2020		
Act Notarial nr. 966, din 03/06/2020 emls de Lupu Maria Luiza;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 30048 a imobilului cu numarul cadastral 30048/Paulesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 21346 inscris in cartea funciara 21346;	A1
Hotarare nr. 14, din 29/05/2000 emls de CONSILIUL LOCAL PAULESTI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAULESTI OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21346/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 5779 din 31/01/2008;	A1
Act Administrativ nr. 1992, din 20/02/2017 emis de PRIMARIA PAULESTI; Act Administrativ nr. 12724, din 16/02/2017 emis de OCPI PRAHOVA; Act Administrativ nr. 257, din 14/02/2017 emis de VENETO BANCA SpA;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul extinderii constructiei C1 cu "terasa acoperita", conform documentatiei tehnice avizate OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21346/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 14592 din 22/02/2017;	A1.1
134103 / 14/12/2020		
Act Notarial nr. 1417, din 28/07/2020 emis de N.P. LUPU MARIA LUIZA; Act Notarial nr. DECLARATIE NOTARIAL SUPERFICIAR, din 20/01/2021 emis de N.P. LUPU MARIA LUIZA; Act Administrativ nr. EXTRAS C.F., din 01/12/2020 emis de OCPI PRAHOVA;		
B8	se actualizeaza informatiile cadastrale in sensul modificarii limitelor si suprafetei imobilului, conform documentatiei tehnice avizate	A1
77856 / 24/05/2024		
Act Notarial nr. 1182, din 23/05/2024 emis de NP Neculae Diana;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) RBCGAS IMPEX SRL, CIF:24304180	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
45361 / 04/06/2020	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiune 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Adeverinta nr. 4295, din 08/05/2007 emis de PRIMARIA PAULESTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) CONSILIUL LOCAL PAULESTI	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21346/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 5779 din 31/01/2008;	
87301 / 04/09/2020		
Act Notarial nr. 1801, din 03/09/2020 emis de NP Lupu Maria Iulza;		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioada de 5 ani ,cu posibilitatea de prelungire	A1
	1) SC RO-SY SRL, CIF:1325248	

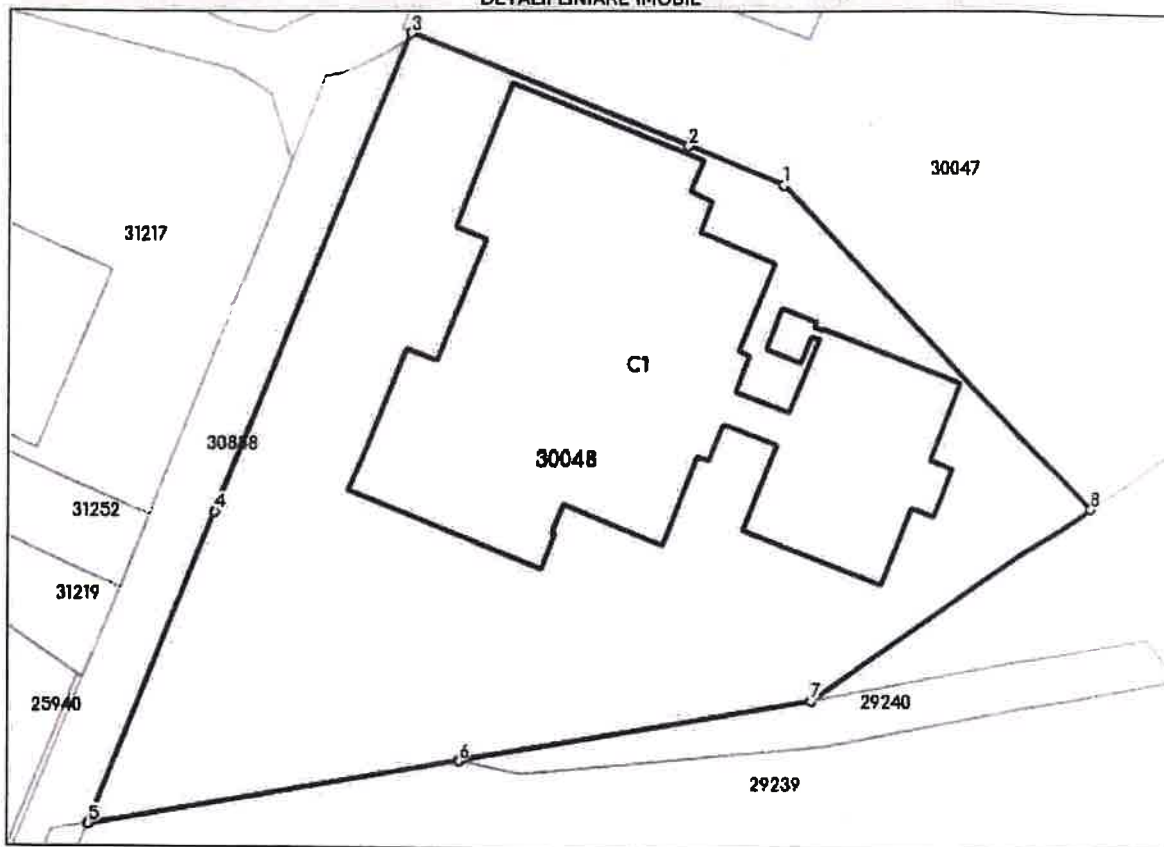
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30048	Din acte: 10.282 Masurata: 9.744	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.744	18	639	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30048-C1	construcții administrative și social culturale	3.516	Cu acte	S. construita la sol: 3516 mp; RESTAURANT S+P+E, Sc = 3516.00 mp din care terasa acoperita în Sc=747.00 mp, Sc desf P+M terasa acoperita=937.00 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
1	2	15.477
2	3	44.849

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	77.482
4	5	50.82
5	6	56.314
6	7	53.46
7	8	50.593
8	1	66.244

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/06/2024, 12:49

ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI

Primar
Nr. 10843 din 14.06.2024



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 250 din 14.06.2024

În scopul:

INFORMARE IN VEDEREA EVALUARII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PAULESTI rep. de d-nul .
primar Sandu Tudor CUI 2843981
cu domiciliul în județul PRAHOVA, comuna PAULESTI
satul PAULESTI sectorul -, cod poștal 107400
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. -, ap. -
telefon/fax 0755 110 098 e-mail -
înregistrată la nr. 10843 din 13.06.2024.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA
comuna PĂULEȘTI, satul PAULESTI, sectorul -
cod poștal 107402, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -
T18, parcelele Cc 639, NC 30048
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. B-URB-07-0H5 /31.07.2012,
faza PUG + 0H5/ 11.09.2018 faza Revizuire RLU aprobate cu hotărârile Consiliului Local Păulești
nr. 83/19.12.2012 + nr.18/26.02.2013 si nr. 142/17.12.2019 prelungit prin HCL nr. 124/20.09.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren + construcții) este situat în intravilanul comunei Păulești, aparținând COM.
PAULESTI CUI 2843981 si societatii RBCGAS IMPEX S.R.L.- CUI 24304180 si conform Act
Notarial nr.1182 din 23.05.2024 emis de NP Neculae Diana, Hotarare nr. 14 din 29.05.2000 emisa de
Consiliul Local Paulesti si extrasului de carte funciara pentru informare nr. din 24.05.2024 emis de
OCPI Prahova.

Conform extrasului de carte funciara pentru informare mentionat pe teren exista intabulata o
construcție C1 - Restaurant S+P+M cu suprafata construita la sol = 3516,00 mp, se noteaza dreptul de
Administrare pentru Consiliul Local Paulesti si Intabulare drept de SUPERFICIE pe o perioada de 5
ani, cu posibilitatea de prelungire pentru SC RO-SY SRL, CIF:1325248.

Conform PUG-lui localității documentații aprobate terenul se află în zona de
protecție rețea magistrala gaze naturale DISTRIGAZ.

1E = 4,9681

11408
1

SA 36150321 / 18.07.2024

2.

REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții .

Destinația stabilită prin PUG aprobat al comunei Păulești este subzona **SP1/IS1**- subzona instituțiilor publice, serviciilor de tip turistic și a amenajărilor complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir.

Utilizare funcțională

UTILIZARI ADMISE

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- servicii de alimentație publică, unități de cazare aferente activităților turistice;
- mobilier urban,
- amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă diferite tematici), activități sportive, alimentație publică, comerț
- amenajări acoperite și descoperite și construcții pentru practicarea activităților sportive, anexe complementare funcțiunii dominante;
- parcuri de distracție, aqua parcuri, baze de agrement;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- piste de biciclete;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- amenajări și construcții aferente sporturilor automobilistice și motociclistice dacă suprafața minimă a parcelei este de 5 hectare, cu condiția de a nu se modifica relieful zonei;
- depozite de carburanți, garaje auto, paddockuri aferente sporturilor cu motor, cu condiția respectării normelor și a legislației în vigoare;

UTILIZARI INTERZISE

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care uratesc arhitectura și finisajul;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare de cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și cele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafața de 10282mp conform act și 9744 mp conform măsurătoare, este situat în intravilanul Comunei Paulești UTR1 are acces din Aleea Lacurilor, cu posibilități de racordare la rețelele tehnico – edilitare : energie electrică, apă, gaze naturale și canalizare .

Construcțiile propuse se vor amplasa în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate (PUG și RLU aferent), cu respectarea distanței minime legale față de axul drumului, a prevederilor Codului Civil, normelor sanitare, PSI și de protecție a mediului.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime pentru utilizările admise fără condiționări (Secțiunea 1, Articolul 1):

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului*	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	300	15
Izolată	600	18

*) construcțiile înscrise sunt premise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate.

(2) - dimensiuni minime pentru utilizările admise cu condiționări (Secțiunea 1, Articolul 2):

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi considerată construibilă cu funcțiunile admise în subzona SP1/IS1 este de 5.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 50 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 5,0 metri pe cele de categoria a III-a.

- aliniamentul față de axul drumurilor va respecta profilele prevăzute în PUG ;

Retragerile minime de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 10.0 metri pe străzi de categoria I-a, a II-a și de 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere dacă înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă la cornișă (metri)	Înălțimea maximă admisă la coamă (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
ID/IS1	12	18	P+2

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire ce imită țigla, tip țiglă metalică;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției pe fațadele construcțiilor principale;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;
- aspectul clădirilor pentru subzona SV se va realiza în baza studiilor de amenajare peisagistică avizate conform legislației în vigoare
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagere, urbanismului, horticulturii și forestier;
- întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate
- conform Art. 11 și 12 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările ulterioare, proiectele de amenajare vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier; întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- se va asigura un procent de spații verzi de minim 20% pe fiecare parcelă;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor.

ÎMPREJMUIRI

SP1/IS1 - subzona mixtă compusă din instituții publice, servicii de tip turistic și amenajări complementare - spații verzi, amenajări sportive, loisir :

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un soclu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaie decorative, parapete, jardiniere, etc.;
- conform normelor specifice existente.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 30%

CUT_{maxim} = 0.90

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și se va prezenta în două exemplare (original) completată cu condițiile din avizele obținute.

NOTA. Conform art.26 din Legea nr.107/1996: "detinatorii terenurilor din aval sunt obligati sa primeasca apele ce se scurg in mod natural de pe terenurile situate in amonte ...si sa nu influenteze defavorabil curgerea fireasca acestora".

Documentatia urbanistica PUG si RLU ale localitatii este valabila pana la data de 19.12.2022 prelungit conform HCL nr. 124/20.09.2022 pana la data finalizarii si aprobarii, in conditiile legii, a noului PUG si RLU.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

INFORMARE IN VEDEREA EVALUARII

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PLOIEȘTI, Str.Gh.Gr. Cantacuzino , Nr.306 , tel/fax 0244 515811; 0244 544 134

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA)privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului .

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente .

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publice și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții :

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirea necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului .

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrative publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității publice competente .

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :

- a) certificatul de urbanism ;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz :

☐ DTAC ☐ DTOE ☐ DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu en.electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri :

☐ - Acordul notarial al vecinilor (dupa caz).

☐ - Declarație pe proprie răspundere privind schimbarea categoriei de folosință a întregii suprafețe de teren sau în cazul în care se dorește scoaterea parțială a terenului din circuitul agricol se va prezenta documentația tehnică cadastrală în acest sens.

☐ - Declarație notarială privind rezervarea suprafeței de teren necesară modernizării drumului (dupa caz).

☐ - Aviz administrator drum local

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ sănătatea populației ☐ protecția civilă

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

☐ Certificat de performanță energetică a clădirii (la terminarea lucrărilor) conform Legii nr. 372/2005

d.4) Studii de specialitate:

- ☐ - Studiu geotehnic verificat Af.
 - ☐ - Verificarea documentației conform HGR 925/1995
 - ☐ - Dovada înscrierii DTAC la OAR cu opțiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectură
 - ☐ - Plan de situație pe ridicare topografică vizat de OCPI Prahova.
 - ☐ - Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de energie

e) - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (nu este cazul)

f) - dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- ☐ - Taxa autorizatie construire calculată cf. Legii 227/2015 privind codul fiscal achitat la Primăria Păulești.
 - ☐ - Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
TUDOR SANDU
L.S.



SECRETAR GENERAL ,
FELICIA RĂDUCEA

ARHITECT ȘEF ,
NICOLESCU COSTIN

Achitat taxa de: scutit ,conform Legii 227/2015,

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de ____.

Intocmit/redactat consilier urbanism Niculița Madalina Manuela

Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de : .

