



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

6824
2021 04 15

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 15.04.2021 intre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI Jud. Prahova, in calitate de Client
Si
Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare
TEREN 437 MP
situat in
COM.PAULESTI, jud. Prahova

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare.

Semnatarii prezentului Proces-Verbal considera ca s-au indeplinit toate obligatiile reciproce prevazute in contract, lucrarea fiind declarata ca fiind receptionata.

Drept pentru care a fost incheiat acest proces-verbal in doua exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte semnatară.

Am primit,
PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Am predat,
Expert evaluator E.P.I.
Ec. Constanta Ene

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii

Proprietate imobiliara compusa din teren
Com. Paulesti, Sat Paulesti, tarla 11, parcela Cc 1259,1260,1261, A 1259/1, jud. Prahova

Scopul evaluarii

Tranzactionare

Client

Comuna Paulesti

Utilizatori

Comuna Paulesti prin Consiliul Local Paulesti

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

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
- 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

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridică: **Comuna Paulești, județ Prahova**

CUI : 2843981

Utilizatorul lucrării: **Comuna Paulești, județ Prahova**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Teren intravilan cu o suprafață de 437mp**

Adresa proprietății : **Com. Paulești, Sat Paulești, tarla 11, parcela Cc1259,1260,1261,A1259/1, jud. Prahova**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului: **Comuna Paulești, județ Prahova**

Asupra proprietății, **considerată în integralitatea sa, nu există niciun fel de sarcini, conform declarației proprietarului**

Scopul evaluării

Informarea clientului asupra valorii proprietății în vederea tranzacționării

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de **12.04.2021**, în prezența proprietarilor.

Data evaluării : **12.04.2021**

Data raportului: **12.04.2021**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui, așa cum este ea definită în SEV 100 "Cadrul General" paragraf 29:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Curs de schimb valutar la data de 12.04.2021

1 Euro = 4,9205 RON

Rezultatul evaluării

Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării **abordării prin piață:**

19.000 EURO; 44 eur/mp; echivalent 93.490 RON

Valoarea nu conține TVA.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,
Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

CAPITOLUL I: TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

• Evaluator	: ENE CONSTANTA
• Sediul Social	: Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
• Reprezentant /functia	: Ec. Ene Constanta
• Nr. legitimatie	: 12447, valabila pe anul 2019
• 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.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informații si date considerate de către evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 12.04.2021.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR .
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

Clientul prezentei lucrari: Persoana juridica: **Comuna Paulesti, judet Prahova**

CUI : 2843981

Utilizatorul lucrarii: **Comuna Paulesti, judet Prahova**

1.3. Scopul evaluarii

Informarea clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip "teren", identificata si delimitate in planurile si documentatia fotografica anexate, in vederea tranzactionarii.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din :

Teren intravilan in suprafata de 437 mp, situat in comuna Paulesti, sat Paulesti, Tarla 11, Parcela Cc 1259,1260,1261,A1259/1, in apropierea Primariei Paulesti

Suprafata totala a terenului este de 437 mp, nr cadastrale 30153,30226, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire.

Terenul are destinatie curti-constructii. Pe teren se regasesc constructii provizorii.

Adresa proprietatii : comuna Paulesti, sat Paulesti, jud. Prahova

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezentate in anexe.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **14.04.2020**, 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.

1.5. Tipul valorii

In prezentul raport tipul de valoare folosit este reprezentat de **valoarea de piata**:

Definitie:

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 2018).

1.6. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **aprilie 2021**. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **12.04.2021**.

Evaluarea a fost realizata in data de **12.04.2021**.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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 teren, constructii, 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.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acestor informatii.

Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.equinox.ro)
- Discutii cu agenti imobiliari

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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 planurile 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 pastreaza 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 întreprinde 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 întocmi 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, Valoarea nu contine TVA. Referinta la TVA este o cerinta specifica a utilizatorului desemnat al raportului.**

I.10. 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 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.

I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

In vederea elaborarii raportului de evaluare, s-au urmarit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor | ANEVAR- 2018:

SEV 100 – IVS Cadrul general
 SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
 SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
 SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
 GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.12. 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 II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobandit de catre **Primaria comunei Paulesti domeniu Privat** in baza:

Documente disponibile:

- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate
- Certificat de urbanism nr 107/07.04.2020

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

TEREN- intravilan destinatie curti-constructii cu suprafata totala de 437 mp. Terenul este detinut de catre Primaria Paulesti - domeniu privat.

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

Proprietatea se evalueaza, conform situatiei existente in teren, considerat a fi teren liber, poate fi tranzactionata liber pe plata, 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= 437 mp

Nr Cadastral 30153,30226,propunere de alipire

II.2.Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

Localitatea Paulesti este situata la contactul dintre Campia Inalta a Ploiestilor, parte componenta a campiei Romane si Subcarpatii Prahovei, subunitate a Subcarpatilor de Curbura. Resursele naturale sunt reprezentate de: soluri cu fertilitate ridicata din clasa molisoluri, pajisti naturale si roci de constructie. Relieful localitatii Paulesti este favorabil dezvoltarii acestei asezari omenesti, oferind conditii bune pentru locuire si pentru desfasurarea unor activitati economice diversificate.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **com. Paulesti, sat Paulesti, Tarla 11, Parcela Cc 1259,1260;1261,A1259/1, in zona periferica a localitatii Paulesti, beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncta de interes: Primaria comunei Paulesti.**
- Cartierul este unul linistit. Zona este preponderent rezidentiala.
- Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat, DJ 102 pe o strada laturalnica.**
- Strada la care acces proprietatea este sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.
- Vecinatati imediate:
 - proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare
 - proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)
 - proprietati guvernamentale : Primaria
 - unitati comerciale : **da**

- unitati de invatamant : da
- unitati bancare : nu

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal – DN18; 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: **preponderant rezidentiala dar si comerciala**
- In zona sunt amplasate preponderant case cu terenuri si curti, dar si proprietati comerciale.
- Imobilul este amplasat in zona **periferica a comunei Paulesti**, in apropierea Primariei Paulesti.
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. de 1000 – 2000 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: Unitati de alimentatie publica, cum ar SKY si desigur si altele mai mici; terenuri de tenis, Complex Perla; Schnitzel Haus, padurea si lacul Paulesti, sala de sport, spitalul Uromed, multe cartiere rezidentiale ridicate dupa 1990, supermarket Carrefour (la circa 2km) etc.

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

- Retea urbana de energie electrica : **existenta**
- Retea urbana de apa: **existenta**
- Retea urbana de termoficare: **inexistenta**
- Retea urbana de gaze: **existenta**
- Retea urbana de canalizare: **existenta**
- Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet: **existenta**

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare in **limitele comunei Paulesti.**

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasata in **zona periferica a localitatii Paulesti**, in vecinatatea primariei Paulesti, a spitalului Uromed , **infrastructura completa, ambient civilizat.**

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului supus evaluarii

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 437 mp, categoria intravilan
- 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 imprejmuit
- 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 aspect ingrijit
- Utilitati:
 - Retea de apa existenta,
 - Retea de energie electrica existenta
 - Retea de gaze existent
- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: rezidentiala edilitara
- 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

II.5. Descrierea constructiilor constatata la inspectia terenului

- Nu este cazul

Concluzia privind imobilul

Starea tehnica generala a constructiei NU ESTE CAZUL.

II.6. Date privind impozitele si taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Nota.

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificate de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu v a putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Nu este cazul.

II.8. Analiza celei mai bune utilizari

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Pornind de la realitatea ca, in timp ce cladirile se pot schimba, **caracteristicile esentiale ale terenului raman neschimbate**, in aprecierea celei mai bune utilizari, trebuie sa retinem ca valoarea terenului este elementul conducator si valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de teren.

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 proprietati amplasate in zona comunei Paulesti, Prahova.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat **utilizarile considerate probabile si rezonabile** pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune **utilizari a terenului considerat liber**, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile (forma si dimensiuni, amplasament).

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

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

Utilizarea industrial/comerciala nu este maxim productiva datorita faptului ca ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.

Zona comunei Paulesti, in care este amplasata proprietatea, fiind una preponderent rezidentiala, in mod evident ipoteza utilizarii industrial comerciale nu ar satisface criteriul fezabilitatii financiare.

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.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea rezidentiala.

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

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. 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 pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, 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.

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 supraoferta 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. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

III.2. Definirea pietei specifice.

Definirea pietei specifice

Definirea pietei : **Piata imobilelor tip teren**

- Arealul analizat : **Com. Paulesti**
- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona (Paulesti-Gageni) datorita proximitatii fata de mun. Ploiesti.**
- Din punct de vedere economic : **activitatea economica este bazata pe industria petroliera, jud. Prahova, avand fabrici reprezentative pentru aceasta industrie. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educatiional al rezidentilor este ridicat.**
- Potrivit celui mai nou raport specializat pe Industrial si Logistica al Cushman & Wakefield Echinox, circa 90% din stocul actual al proiectelor industriale este concentrat in Bucuresti si in alte cinci orase – precum Timisoara, Cluj, Ploiesti, Brasov si Pitesti.

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

Astfel, tinand cont de specificul zonei (rezidential) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a constructiilor rezidentiale.

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

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.

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.

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in usoara 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.

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 rezidentiala, partial 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 este destul de consistent
- Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

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

Cererea de proprietati rezidentiale 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 in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate 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 locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de spatii au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental **start up nation** a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de spatii, utilaje, etc, in conditiile in care statul ofera o suma de bani nerambursabila. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relative mici (in limita a 50.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (intreprinzatori cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei industrial, comerciale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane juridice cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- Zona preponderent rezidentiala, partial industrial/comerciala, de case cu terenuri curti, respectiv spatii comerciale diverse cu terenuri.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **constructii rezidentiale si spatii comerciale cu terenuri**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

Comuna Paulesti a cunoscut o dezvoltare considerabila in ultimii 20 de ani. Au fost edificate multe constructii industrial comerciale in zona. Aici avem foarte multe spatii de alimentatie publica, sedii de societati comerciale cu activitati diverse, sticlarii, prelucrare lapte, moara de cereale, fabrica de paine, brutarii, cofetarii. De asemenea, foarte multe magazine atat cu caracter de magazin de cartier, cat si mici supermarketuri. In zona avem si spatii cu caracter de hoteluri si hosteluri.

III.3. Analiza ofertei competitive

Oferta competitiva

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.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste constructii au fost edificate (sau edificarea lor a inceput) inainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scaderea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa. Desi zona continua sa fie perceputa ca o piata atractiva, finantatorii sunt mai precauti in privinta proiectelor imobiliare dezvoltate. In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

Oferta de proprietati rezidentiale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte, si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri si case/vile), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spatii rezidentiale ramane, la nivelul anului 2017, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

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

III.4. Analiza cererii

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice în interes investitional. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ scăzută și vine din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

III.5. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicio dată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este „prețul dorit” de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de oferta sunt întâlnite în zonele

unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile, cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de

creștere, a intrat pe un palier descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consideram ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

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 chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

III.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 observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 27 € si 70 € pe mp teren.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pieti in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a vanzatorilor. Marea majoritate a proprietarilor actuali sunt localnicii dar pentru proprietati industriale exista si proprietari care nu sunt din zona de fel, insa sau stabilit acolo datorita oportunitatilor ivite si datorita faptului ca zona este in dezvoltare continua.

CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, teren in suprafata de 473 mp, asa cum a fost ea definita, in vederea concesiunii de catre proprietar.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in cauza, s-au folosit doar doua abordari dintre cele trei abordari:

- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit

Etapile 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.

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii terenului

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

- Comparatia vanzarilor

- Alocarea
- Extractia
- Parcelarea
- Dezvoltarea
- Tehnica reziduala
- Capitalizarea rentei funciare.

Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe; Tehnica reziduala combina metoda capitalizarii cu metoda costului, iar parcelarea combina cele trei metode.

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

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

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

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

comparativa 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.

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.**

Evaluarea terenului aferent proprietatii este aplicata in ipoteza ca terenul este liber. Avand in vedere configurarea proprietatii si a dreptului de proprietate, precum si modul de dobandire, in analiza efectuata s-a considerat suprafata totala de teren, **437 mp, conform masuratori.**

Abordarea prin comparații de piață poate fi utilizată pentru evaluarea imobilului analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice această metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între comparabile. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri de specialitate și de publicațiile de profil.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemanătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului/agenției imobiliare.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate **urmatoarele proprietăți**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Compara-bila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		78.000 €	37.000 €	100.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48.75 €/mp	40.57 €/mp	40.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Com. Paulești sat Paulești str calea Unirii	Loc. Paulești, zona Perla	Loc. Paulești, sat Gageni	Loc. Paulești sat Paulești langa fan courier zona sems giratoriu suspendat
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	437 m.p.	1.600 m.p.	912 m.p.	2.500 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	20	19	22	23
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	construit	liber	liber	liber
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitățile pe teren	pe teren	pe teren	la hotar
Zonare	Cc	Cc	Cc	Cc
Cea mai buna utilizare	Cc	Cc	Cc	Cc

43.55	43.55	42.06	43.23
-------	-------	-------	-------

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentii imobiliare, cat si o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

**Explicarea
corectiilor:**

Au fost aplicate atat corectii cantitative cat si calitative. Corectiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au corectat comparabilele oferite datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezultand ca prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corectii deoarece se considera drepturi integrale de proprietate atat pentru subiectul de evaluat cat si pentru comparabile
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare corectii deoarece nu sunt se cunosc restrictii legale
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corectii, conditiile de finantare fiind numerar/credit atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare corectii, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare corectii, ofertele sunt din oct 2019, perioada cand se face si evaluarea
Localizare	Comparabila 1 este pozitionata mai bine, fata de subiect care este in sat, cu zgomot si trafic, prin urmare ajustam in minus cu 5 procente Comp 2 este in satul vecin Gageni deci ajustam cu plus 10 procente ptr ca subiectul este intr o zona mai buna. Comparabila 3 este in Paulesti dar intr o zona mai retrasa mai rau cotata fata de subiect, prin urmare ajust cu 15 procente in plus.
Mărime (dimensiune) și formă	Caracteristici fizice Comparabila 1 are destinatia curti constr si are o sprf mai mare fata de subiect. Se cunoaste din piata casu prafetele mai mici se vand cu preturi mai mari, prin urmare ajustam comp 1 cu plus 3 procente procente. Din acelasi considerente ca si la comparabila 1 aplicam ajustare si comparabilei 2, insa acesta arde supr de 912 mp deci ajustam cu plus 2 procente Comparabila 3 are 2500 mp de 5 ori mai mare decat subiectul,, prin urmare ajustam comparabila 3 cu 5 procente in plus.

Front strădăi deschiderea la fațadă	Comparabila 1 și 7 au deschideri aproape la fel ca și subiectul de marcat de subiect, deci nu ajustăm. Comparabila 3 are deschiderea mai mică cu 7 milite de subiect deci ajustăm cu minus 3 procente
Topografie	Nu au fost necesare corectii, topografie fiind plană pentru toate terenurile

Eliberare teren (construcții demolabile)	Subiectul are construcții moșdare pe el, care necesită costuri de demolare. Iar comparabile sunt terenuri libere, prin urmare ajustăm cu câte 1000 euro costuri de demolare. Subiectul având construcții pe el în stare de funcționare și actualmente exploatare și exploatare, beneficiază de toate utilitățile aferente unui spațiu de comerț, însă și comparabilele au utilitățile pe teren prin urmare nu ajustăm decât comp 3 care nu are utilități
Utilități	
Zonarea - destinația legală permisă	Nu este cazul deoarece atât proprietatea de evaluat cât și comparabilele au destinația Curti construcții
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corectii, cea mai bună utilizare este Curti construcții ptr toate terenurile
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 1**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piață, este:

Valoarea estimată Abordarea prin piață	20.100 € 45 €/mp 448 €/mp	Valoarea estimată Abordarea prin piață
---	---------------------------------	---

Calcululele se regasesc in anexa atasata:

	TEREN IN COMUNA PAULESTI PRAHOVA						
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	Loc. Paulesti, zona Perla		Loc. Paulesti, sat Gageni		Loc. Paulesti sat Paulesti langa fan courier zona sems giratoriu suspendat	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	437 m.p.	1,600 m.p.		912 m.p.		2,500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		78,000 €		37,000 €		100,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		48.75 €/mp		40.57 €/mp		40.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corecte		-5%	-2.4 €	-5%	-2.0 €	-5%	-2.0 €
Preț de vânzare corectat		46.31 €		38.54 €		38.00 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		46.31 €/mp		38.54 €/mp		38.00 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		46.31 €/mp		38.54 €/mp		38.00 €/mp	

3 Condiții de finanțare	numerar/credit	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		46.31 €/mp		38.54 €/mp		38.00 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		46.31 €/mp		38.54 €/mp		38.00 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		46.31 €/mp		38.54 €/mp		38.00 €/mp	
6 Localizare	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	Loc. Paulesti, zona Perla		Loc. Paulesti, sat Gageni		Loc. Paulesti sat Paulesti langa fan courier zona sems giratoriu suspendat	
Corectie (%) / total corectie		-5.0%	-2.3 €	10.0%	3.9 €	15.0%	5.7 €
Preț corectat		43.99 €/mp		42.39 €/mp		43.70 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	437 m.p.	1600mp regulata		912mp regulata		2500mp regulata	
Corectie (%) / total corecte	regulata	3.0%	1.3 €	2.0%	0.8 €	5.0%	2.2 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 20 ml	~ 19 ml		~ 22 ml		~ 13 ml	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	-3.0%	-1.3 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €

b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 20 ml	~ 19 ml		~ 22 ml		~ 13 ml	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	-3.0%	-1.3 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile)	construit	liber		liber		liber	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		1,000.0 €		1,000.0 €		1,000.0 €	
Corectie (%) / total corecte		1.4%	0.625	2.6%	1.1 €	0.9%	0.4 €
Preț corectat caracteristici fizice		45.94 €/mp		44.34 €/mp		44.97 €/mp	
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitățile pe teren	pe teren		pe teren		la hotar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 1,500.0	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	1.3%	0.6 €
Preț corectat		43.55 €/mp		42.06 €/mp		43.23 €/mp	
9 Zonarea - destinația legală permisă	Cc	Cc		Cc		Cc	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		43.55 €/mp		42.06 €/mp		43.23 €/mp	

10 Cea mai bună utilizare	Cc	Cc	Cc	Cc
Corectie (%) / total corecte		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț corectat		43.55 €/mp	42.06 €/mp	43.23 €/mp
Preț corectat		43.55 €/mp	42.06 €/mp	43.23 €/mp
Corecție netă		-1% -0.4 €	15% 5.8 €	20% 7.6 €
Corecție totală brută		€ 4.26	€ 5.80	€ 10.20
Corecție brută procentuala		9%	15%	27%
Suprafața	437 m.p.	Opinie unitara	44 €/mp	
Valoare estimată	19.900 €	echivalent a	93.490 lei	
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9205 lei	la data de	12,04,2021	

IV.2. Abordarea prin venit, capitalizare directă, capitalizarea rentei funciare

Estimarea valorii terenului

Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere/arendare a terenului.

Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren si dreptului de folosinta.

Ratele de capitalizare obtinute de pe piata sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare in valoarea de piata a terenului.

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

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

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

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

Rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile, asadar reflecta medii ale investitorilor. Am calculat rata de capitalizare pe baza ofertelor din piata pentru inchirieri/vanzari proprietati similare.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

punct de vedere al amplasării, prin extrapolare consider că ar putea fi închiriat cu circa 0.40 eur/mp/lună.

Se ia în calcul un procent de 95% pentru gradul de neocupare deoarece terenul este dorit la concesionare, există un doritor imediat al lui. Despre întârzieri la plata chiriei (supradimensionarea face să fie greu de închiriat), nu am făcut discuție. Cheltuielile cu taxe, impozite, asigurări se estimează la 10%.

Rata de capitalizare conform revistei Valoarea din martie 2021, pentru proprietăți comerciale din zona analizată este de 9%.

Folosind ca surse de informare ca Agenții imobiliare, site-ul www.imobiliare.ro, date furnizate de agenți imobiliari care desfășoară tranzacții imobiliare în zona, s-a constatat că există în piață cerere și ofertă pentru imobile de vânzare și pentru închiriere.

Pe baza acestor date corelate cu informații privind prețurile de vânzare din piața a unor proprietăți similare am calculat rata de capitalizare din piața **de 9 %** pentru imobile comerciale estimată din piața din raportul venit net / preț de tranzacționare (ANEXA).

Având informații cu privire la nivelul chiriei medii pe metru pătrat, pentru astfel de proprietăți, am calculat venitul brut respectiv venitul net al proprietății subiect.

Analiza datelor este efectuată în ANEXA 2 – Abordarea prin venit.

ANEXA 4		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA		
actualizări venitului		
Suprafața (mp)		437.00
Chiria lunară (EUR/mp/lună)		0.40
Chiria lunară (EUR/spațiu/lună)		174.80
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)		2,097.60
Total VBP (eur/an)		2,097.60
Grad de ocupare		95.00%
Venituri brute efective VBE (eur/an)		1,992.72
Total VBE (eur/an)		1,992.72
Cheltuieli exploatare	10%	199.27
Costuri reamenajare (reparații)		
Venit net efectiv (eur/an)		1,793.45
Total VNE (eur/an)		1,793.45
Rata de capitalizare		9.00%
Multiplator		11.11
Valoare randament (eur)		19,927 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piață		19,927 EUR 98,052 lei
Curs euro la 12.04.2021	4.9205	
Valoarea unitară Euro/mp		45.60 EUR

În acest context, valoarea estimată a proprietății, exclusiv TVA, rezultată în urma abordării prin venit, metoda capitalizării veniturilor obținute din chirii este :

VALOARE ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII	98.052 lei	19.927 EUR
Abordare prin venit	45.60 EUR/mp	98.052 lei

ANEXA 4		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA		
actualizarii venitului		
Suprafata (mp)		437.00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.40
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		174.80
Venituri brute potetiale VBP (EUR/an)		2,097.60
Total VBP (eur/an)		2,097.60
Grad de ocupare		95.00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1,992.72
Total VBE (eur/an)		1,992.72
Cheltuieli exploatare	10%	199.27
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1,793.45
Total VNE (eur/an)		1,793.45
Rata de capitalizare		9.00%
Multiplator		11.11
Valoare randament (eur)		19,927 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piata		19,927 EUR
		98,052 lei
Curs euro la 12.04.2021	4.9205	
Valoarea unitara Euro/mp		45.60 EUR

In acest context, valoarea estimata a proprietatii, exclusiv TVA, rezultata in urma abordarii prin venit, metoda capitalizarii veniturilor obtinute din chirii este :

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obtinute prin analiza informatiilor de piata si utilizarea metodelor de evaluare recomandate de standarde:

VALOARE PROPRIETATE:	
1. ABORDAREA PRIN PIATA	19.000 euro , echivalent 93.490 ron
2. ABORDAREA PRIN VENIT	19.927 euro,echivalent 98.052 ron

In scopul estimarii valorii finale a proprietatii, este necesara **reconcilierea** acestor rezultate.

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.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasat într-o zonă rezidențială cu destinația de arabil, utilizare mică rezidențială a **com. Paulești**, imobilul având o stare bună, relativ bine întreținut. Piața vânzărilor, în zonă, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă. Există interes la cumpărare din partea unității școlare din apropiere în vederea dezvoltării unei parcuri auto care să deservească această unitate. Prin urmare evaluatorul *apreciază ca valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin piață.*
2. **Precizia** - având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea celor două abordări, precizia rezultatelor analizelor *conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.*
3. **Cantitatea informațiilor** - deoarece în **com. Paulești** se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente elemente de comparație pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR			

ANEXA 1

Fise de calcul

1.Teren

Nr. cadastral : 30153,30226 Destinatie : arabil/construibil Localizarea : Com.Paulesti, Sat Paulesti, tarlaua11, parcela Cc 1259, 1260, 1261, A1259/1, jud. Prahova Suprafata : 437 mp 	
--	--

Tipul Regim economic Deschiderea la strada Regim Juridic drum Forma Utilitati existente pe proprietate,la hotar Vecinatati Imprejmuire Inclinare Stare teren Restrictii de construire	Intravilan Arabil/construibil Cu deschidere directa la strada Drum de acces asfaltat Dreptunghiulara - energie electrica - apa, canalizare - gaze Rezidentiale si comerciale Imprejmuit Plan Buna Nu se cunosc astfel de restrictii
---	---

ANEXA 2

Fotografii











ANEXA 3

Localizare subiect și comparabile





1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-paulesti-zona-perla-IDhRwt.html#93108f6e88>



Descriere anunt

Vând teren intravilan în comuna Paulesti sat Paulesti zona Perla, suprafața 1600 mp, deschidere 19ml, tot terenul este împrejmuit cu gard plasa bordurarea , toate utilitățile în zona, case construite în spate și lateral, zona în plină dezvoltare, apa în curte, curent trifazic în curte

Pret 78000 euro preț fix fix

Nu îl vând pe bucăți (parcelat)

- 2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-paulesti-gageni-IDmdBm.html#93108f6e88>



Descriere anunt

Proprietar, vand teren intravilan in comuna Paulesti - sat Gageni, jud. Prahova.

Suprafata 912 mp, cu deschidere 22m la strada asfaltata.

Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, canalizare, gaze si lumina.

Pret: 37 000 euro, negociabil.

Pentru mai multe detalii: (0743) 182 686

3. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-2500-mp-paulesti-benz-ecombustibil-40-euro-mp-ID5JDpg.html#be3c528397>



Postat 22 martie 2021

Teren 2500 mp , Paulesti (benz Ecombustibil) 40 euro/mp,

40 €
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

Descriere

Teren Paulesti , intre Fan Courier si sensul giratoriu suspendat , 2500 mp , deschidere 12,5 m la sosea. Locatia se vede in poze .

Vizualizări: 5925ID: 84757922**RAPORTEAZĂ**

mihai

mihai

Activ azi la 14.56

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0733 047 417Trimite mesaj

Localizare

Paulesti,

Teren intravilan in zona de vile Paulesti - Sat Cocosesti

Page 51

Actualized in 09/04/2021

28.000 EUR



Detalii

Paulesti - Cocosesti

in zona de vile, cu utilitati.

Preț 45 euro/imp. usor negociabil

Caratteristiche

Suprafață teren:

583 mg

Tip terenk

constructs

Front stradat.

50 m

Clasificare teren:

extravaganza

Ny. fronturi:

1

Construcție pe teren:

NL

Specificatii

Alte detalii

Pentru mai multe oferte va rugam sa vizitati site-ul nostru:
rocfam-immob.ga

Localizare și împrejurimi

ANEXA 4

Acte de proprietate



Nr. 5313 din 07.04.2020.

Nr. 107 din 07.04.2020

In scopul: ALIPIRE TERENUBI

Adresa: **CALEA UNIRII nr. 299** Cod postal: **107400**
Telefon: **0244 324 580 / 324 581** Fax: **0244 324 582**

telefon fax 0244 324 580/ 224 290, e-mail: urientism@comunaalesti.ro
 înregistrată la nr. 5313 din 06.04.2020.

Încheierea (teror) și coproducții care, după ce încheierea comună Păulești, s-a putut operați
comunității publice ai comunei Păulești conform „ANEXA NR.50 - Inventariți Lăncilor care operează domeniului
public ai comunei Păulești” - și a actului de lucru nr. 613/10.03.2020 și 717/02.04.2021 (certificat de
Societatea Profesională Mărieș, Lupu Marian și Lupu Maria Lupu-Mărieș) - extrasul de carte
nr. 31.617 din 08.04.2020 emis de BCPI Păulești.

3. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului? este culti-construcții

Destinația stabilită prin PUG aprobat al comunei Păulești este LC/IS1 - subzonă mixtă cu regim de construire condusă și discontinuă cu regim mediu de înălțime.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

servizi sociali, collettive si personale;

PLAN DE AMPLIAMENT SII
CU PROPRIETATEA DE

Nr. cadastre	Suprafata terenului	Nr. Proiect
30159/30226	437 mp.	
Cămin Social nr.		
nr. cad. 30163		

clădirea alătură nr. 4

SITUAȚIA ACTUALĂ (Realitate de dezvoltare urbană)				S. T. 12 (clădire)
Nr. C.A.D.	Suprafata terenului	Suprafata de construcție	Destinație destinată	Nr. Locuri
30163	437 mp.	0	pentru locuințe	
30226	30 mp.	0	pentru locuințe	
Total	437 mp.			0

Realizator : CANTINĂ V. VOICIL
(nume, prenume)

[Signature]

[illegible]

Editorial: CHRISTIAN V. VIGNER

100

1

10

A photograph of a wooden table with a grid of small compartments, likely a game board or a storage unit. The grid is composed of many small squares, some of which are filled with small, dark objects, possibly game pieces or tokens. The table is made of light-colored wood and has a simple, functional design.

24.03.2021
1124

Comuna PAULEȘTI
Județul PAULEȘTI

DOSAR nr. 35132 / anul 2021

PRIMA
PAULEȘTI
Nr. 5215
2021 Luna 03 23

COMUNICAREA ÎNCHEIERII

Nr. 35132 din data de 12-03-2021

Stimată doamnă / stimate domn

Vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 35132 din data de 12-03-2021, emisă de către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

INCHEIERE Nr. 35132

Registrator: NICOLETA RADMIŁA POLEACU

Asistent: CLAUDIA CEAUSU

Semnat și/sau semnată
electronică extinsă: 12.1
455/2001 și eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA PAULEȘTI domiciliat în - privind Notare în cartea funciara, în baza:

Act Administrativ nr.24/25-02-2021 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI,

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 30273, înscris în cartea funciara 30273 UAT Paulești având proprietari: COMUNA PAULEȘTI în cota de 1/1 de sub B.9;
- se notează faptul că prin hotărârea nr 4/25.02.2021 emisă de Consiliul Local Paulești, se atestă apartenența la domeniul privat al comunei imobilul din prezenta carte funciara asupra A.1 sub B 10 din cartea funciara 30273 UAT Paulești;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA PAULEȘTI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

15-03-2021

Registrator,

NICOLETA RADMIŁA POLEACU

Asistent Registrator,

CLAUDIA CEAUSU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014

COPIE CONFORM CU
EXEMPLARUL DIN
ARHIVA ELECTRONICĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN (1/1) (400/00)

Adresa: Loc. Paulesti, jud. Prahova

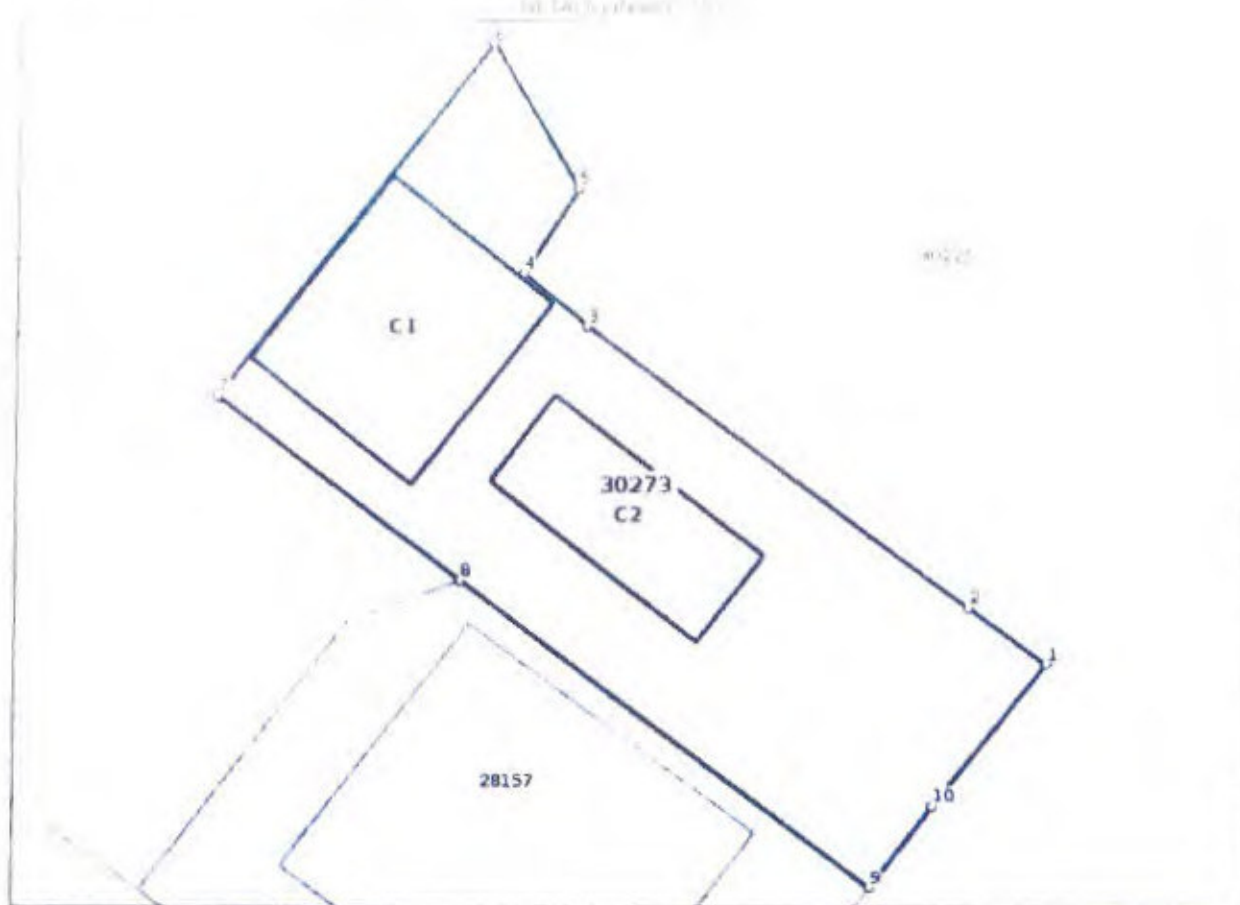
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	30273	437	Construcția C1 înscrisă în CF 30273-C1. Construcția C2 înscrisă în CF 30273-C2

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
45295 / 03/06/2020		
Act Notarial nr. 965, din 03/06/2020 emis de NP Lupu Maria Luiza;		
B1	Se înființează cf. 30273 a imobilului cu nr. cad. 30273/Paulesti ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: - nr. cad. 30153/cf. 30153; - nr. cad. 30226/cf. 30226.	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE(alipire), dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA PAULESTI , CIF 2843981	A1
35132 / 12/03/2021		
Act Administrativ nr. 24, din 25/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL PAULESTI;		
B10	se notează faptul că prin hotărârea nr. 4/25.02.2021 emisă de Consiliul Local Paulesti, se atestă apartenența la domeniul privat al comunei imobilul din prezenta carte funciara	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
45295 / 03/06/2020	
Hotărare nr. 77, din 17/10/2008 emis de Consiliul Local Paulesti (hotarare nr.08/31.01.2007 emis de Consiliul Local Paulesti);,	
C1 se intabuleaza dreptul de administrare	A1
1) CONSILIUL LOCAL PAULESTI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30153/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 24686 din 11/03/2020; pozitie transcrisa din CF 30018/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 151648 din 20/12/2019; pozitie transcrisa din CF 28155/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 86465 din 16/09/2016; pozitie transcrisa din CF 27561/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 34271 din 09/04/2015.	



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	437	11	1259;1260:1261	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.006
2	3	19.815
3	4	3.437
4	5	4.145
5	6	6.988
6	7	18.458

