



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



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 10.031 MP
situat in
COM.PAULESTI, SAT 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 18, parcela Cc 639, jud. Prahova

Scopul evaluarii

concesionare/Inchiriere

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 oferte sau cotatele 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 Paulesti, judet Prahova**

CUI : 2843981

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

Tipul si adresa proprietatii

Proprietate imobiliara de tip **Teren intravilan cu o suprafata de 10.031 mp**

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Paulesti, tarla 18, parcela Cc639, jud. Prahova**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului: **Comuna Paulesti, judet Prahova**

Asupra proprietatii, **considerata in integralitatea sa, nu exista niciun fel de sarcini, conform declaratiei proprietarului**

Scopul evaluarii

Informarea clientului asupra valorii proprietatii in vederea instrainarii/inchirierii

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia a fost efectuata de catre membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta in data de **12.04.2021**, in prezenta proprietarilor.

Data evaluarii : **12.04.2021**

Data raportului: **15.04.2021**

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului in integralitatea lui, asa cum este ea definita in 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 evaluarii

Valoarea de piata estimata, obtinuta ca rezultat al aplicarii abordarii prin piata:

324.900 EURO; echivalent 1.598.670 RON; 32.4 euro/mp

In urma discutiilor cu proprietarul terenului, am calculat valoarea chiriei/concesiunii terenului, pe luna, in ipoteza ca terenul ar fi inchiriat/concesionat pentru 25 de ani, valoarea de piata urmand sa fie recuperata in 25 de ani. Astfel rezulta:

324.900 euro: 25 ani : 12 luni = 1083 euro/ luna

1083 euro * 4.9205 lei = 5329 lei/luna

Rezulta in aceasta ipoteza ca terenul ar putea fi inchiriat/concesionat cu 1.083 euro/luna

Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,

Evaluator autorizat EPI

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



I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

CUI : 2843981

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

I.3. Scopul evaluarii

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

I.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 10031 mp, situat in comuna Paulesti, sat Paulesti, Tarla 18, Parcela Cc 639, in imediata apropiere a padurii si lacului Paulesti .

Suprafata totala a terenului este de 20.313 mp, nr cadastral vechi 21346, impartit in doua loturi , lotul I cu nr cadastral 30047 , in suprafata de 10031 mp si lotul II cu numar cadastral 30048 , in suprafata de 10282 mp.

Terenul are destinatie curti-constructii

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 12.04.2021, 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.

I.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).

I.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**.

I.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 imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acestora și alte informații considerate a fi relevante de către participanții la piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acestor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietății subiect
- Discuții cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.equinox.ro)
- Discuții cu agenți imobiliari

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este detinut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții de vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de

evaluator, privitoare la descrierea 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, 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 recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor | ANEVAR:-

- 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 Public** in baza:

Documente disponibile:

- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

TEREN- intravilan destinatie curti-constructii cu suprafata totala de 10.031 mp. Terenul este detinut de catre **Primaria Paulesti - domeniu public.**

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 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= 10.031 mp

Nr Cadastral 30047

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 18, Parcela Cc 639, in zona periferica a localitatii Paulesti, in padurea Paulesti, beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncta de interes: Padurea si lacul Paulesti, Salii de sport Paulesti, Complexul Sky, Cartiere rezidentiale Paulesti si Gageni**
- Cartierul **este unul linistit. Zona este preponderent comerciala.**
- Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat, DJ 102.**
- Strada la care acces proprietatea este **sistemata 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 – **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: **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 imediata apropiere a **Padurii si lacului 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 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 padurii si lacului Paulesti, infrastructura **completa**, ambient civilizat.

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului supus evaluarii

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 10031 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 celel 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 celel 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 comerciale, 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 comerciala.

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 piete 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 educational al rezidentilor este ridicat.
- "Piata logistica si industriala din Romania traverseaza o perioada de efervescenta, marcata atat de o crestere a cererii de spatii de profil, cat si a ofertei.
- 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 familiari (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 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 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 persoanejuridice 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 similar. 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.

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

III.4. Analiza cererii

Cererea solvabila

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 scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

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 relativ mare, cererea pentru proprietati similare este scazuta.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ scazuta si vine din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

III.5. Echilibrul pietei

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

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

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele

unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile, 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 stagneaza pentru ca cererea a scazut 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 crestere, 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 observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 30 € si 70 € pe mp teren.

În momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piete în stagnare, cunoscută sub numele de piață a vânzătorilor. Marea majoritate a proprietarilor actuali sunt localnicii dar pentru proprietăți industriale există și proprietari care nu sunt din zonă de față, însă sau stabilit acolo datorită oportunităților ivite și datorită faptului că zona este în dezvoltare continuă.

CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a imobilului, teren în suprafață de 10282 mp, așa cum a fost ea definită, în vederea concesiunii de către proprietar.

Pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în cauză, s-au folosit doar două abordări dintre cele trei abordări:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit

Etapile parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- Identificarea și inspectia proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul;
- Analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- Stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punct de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1. Abordarea prin piață

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

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

Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe; Tehnica reziduala combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra terenului evaluat.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piață își are la bază în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza

comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețurile de vânzare, cea mai mică.**

Evaluarea terenului aferent proprietății este aplicată în ipoteza că terenul este liber. Având în vedere configurarea proprietății și a dreptului de proprietate, precum și modul de dobândire, în analiza efectuată s-a considerat suprafața totală de teren, **10.031 mp, conform măsurători.**

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 asemănările 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 asemănătoare 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 din evaluat	Preturi de comparație		
		Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Pret vânzare / ofertare total		550.000 €	63.800 €	160.000 €
Pretul de vânzare / ofertare unitar		24.44 €/mp	29.00 €/mp	20,00 €/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:	Loc. Paulești în padure restaurant Padurea verde	Loc. Paulești, la 4 minute de DN1	Loc. Paulești, sat Gageni dealu verde are 200 m de drum pietruit până la drumul asfaltat	Loc. Paulești în apropiere de padure și de locația subiect, dar într-o zonă mai retrasă, mai în câmp
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	10.282 m.p.	22.500 m.p.	2.200 m.p.	8.000 m.p.
Forma	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox:	78	73	53	31
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	construit	liber	liber	liber
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitățile pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
Zonare	Cc	Cc	Cc	Cc
Cea mai bună utilizare	Cc	Cc	Cc	Cc
		30,58	30,58	33,32
				25,65

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.

Ajustările s-au luat in considerare astfel:

Explicarea corecțiilor:

Au fost aplicate atat corecții cantitative cat si calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare 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 si 2 este pozitionata mai prost fata de subiect care este in mijlocul padurii cu vad comercial deja existent, prin urmare o ajustam cu plus 7 procente. Comparabila 3 se afla in zona langa lacuri dar mult mai retrasa decat subiectul, prin urmare o ajustam cu 10 procente in plus.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Comparabila 1 are sprf dubla fata de subiect, prin urma cf datelor din piata ce spun ca sprf mai mici se vand cu un pret mai mare, ajustam comparabila 1 cu plus 7 procente. Comparabila 2 are spr de 2200 mp mai mica decat subiectul de 5 ori, prin urmare ajustam cu minus 5 procente comp 2 stiind din piata ca suprafele mici se vand cu pret mai bun fata de cele mari. Comparabila 3 am ajustat o cu minus 3 procente dat fiind faptul ca are o sprf mai mica fata de subiect.
Front stradal - deschidere la fațadă	comparabila unu are deschiderea aproape la fel de mare ca si subiectul deci nu ajustam. Comp 2 are deschidere de 53 mp la spr de 2200 mp in comparatie cu subiectul de spr 10282 mp si deschidere de 78 ml, consider ca si deschiderea comp 2 este destul de convenabila si nu o ajustam. Comparabila 3 are deschidere de 30 ml mai mica decat deschiderea subiectului si deasemeni mica in compaaratie cu suprf totala a terenului aceea de 8000 mp, prin urmare ajustam comparabila 3 cu minus 3 procente
Topografie	Nu au fost necesare corectii, topografie fiind plana pentru toate terenurile
Eliberare teren (construcții demolabile)	Subiectul are pe el construit restaurant cu gradina de vara, iar comparabila unu nu are decat un certificat de urbanism, astfel ca in ideea ca un investitor ar investi in alimentatie publica desigur ca l ar interesa si terenul pe care sunt constructiile. Conf pv de licitatie constructiile existente pe terenul evaluat au fos achizitionate deja, prin urmare exista interes si pentru cumpararea terenului de sub acestea cat si cel de pe langa. Astfel ajustam comparabila unu cu 10 procente. Din acelasi considerente ca si la comparabila 1 ajustam si comparabila 2 si 3 cu 10 procente in plus
Utilitati	Subiectul avand constructii pe el in stare de functionare si actualmente exploatabile si exploatate, beneficiaza de toate utilitatile eferente unui spatiu de alimentatie publica, fata de comparabila 1 si 2 care nu are nimic tras ci are doar la hotar. Prin urmare ajustam cu 35000 euro in plus comparabila 1 si cu 7000 euro comp 2 care are sprf mai mica si necesita costuri mai mici. Comparabila 3 deasemeni nu are utilitati, deci o ajustam cu costul acestora de circa 35000 euro, dat fiind faptul ca se afla in camp.

Zona/ra- destinație legală, permisă	Nu este cazul deoarece atât proprietatea de evaluat cât și comparabilele au destinația funcți- onară construcții
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corecții, cea mai bună utilizare este Căminul construit pe toate terenurile Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu <i>cele mai puține corecții</i> (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 a proprietății	Valoarea estimată a proprietății	Valoarea estimată a proprietății
10031 mp situat în Com. Paulești, Sat Paulești, Tarla 18 Parcela Cc639	10031 mp situat în Com. Paulești, Sat Paulești, Tarla 18 Parcela Cc639	10031 mp situat în Com. Paulești, Sat Paulești, Tarla 18 Parcela Cc639

Calculul se regăsește în anexa atașată:

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

Estimarea valorii terenului

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului.

Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului.

Abordarea prin venit estimează valoarea de piață pentru întreg imobilul format din teren și construcții (venituri obținute de regulă, funcție de amplasament). Metodele de venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. În acest sens se evidențiază 2 categorii de metode de randament:

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

În acest raport se determină valoarea proprietății imobiliare prin **metoda capitalizării directe a veniturilor**:

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

Rata de capitalizare este selectată din cadrul tranzacțiilor cu proprietăți comparabile, astfel încât să reflecte medii ale investitorilor. Am calculat rata de capitalizare pe baza ofertelor din piață pentru închirieri/vânzări proprietăți similare.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual.
- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

Conform discutiilor cu reprezentantul primariei ,pe perioada insolventei societatii care detine constructii Primaria a incasat sub forma de chirie stabilita de instanta suma de 7500 lei pe luna numai pe terenul de sub constructii,respectiv 3731 mp.

cursul mediu euro in perioada 2017-2019 este de 4,6556

Astfel rezulta ca s a incasat o chirie de 7500 lei/4,6556 = 1610 euro ptr 3731 mp teren aproximativ 0,5 euro/luna/mp

prin extrapolare daca ptr o sprf mai mica incasam 0,5 eur/mp/luna,rezulta ca ptr spr de 10.031 mp conform datelor din piata am putea incasa circa 0,3 euro/mp/luna

Se ia in calcul un procent de 95% pentru gradul de neocupare DEOARECE TERENUL SE CUNOASTE CA ESTE OCUPAT LA MOMENTUL EVALUARII.Referitot la intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat) nu am luat in calcul dat fiind faptul ca este ocupat. Cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari se estimeaza la 10%.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o comparatie a vanzarilor de proprietati comparabile.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe analizand tranzactii recente de proprietati comparabile.

Folosind ca surse de informare ca Agentii imobiliare, site-ul www.imobiliare.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile de vanzare si pentru inchiriere.

Conform revistei Valoarea oriunde este ea din martie 2021 rata de capitalizare din piata **de 9.5 %** pentru imobile comerciale, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare (ANEXA).

Avand informatii cu privire la nivelul chiriei medii pe metru patrat,pentru astfel de proprietati,am calculat venitul brut respectiv venitul net al proprietatii subiect.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA 4 – Abordarea prin venit.

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

VALOARE PROPRIETATE EVALUATA Abordarea prin VENIT	305.000EUR 32.4 eur/mp	VALOARE CUNOASTA
--	---------------------------	---------------------

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOARE PROPRIETATE:	
1. ABORDAREA PRIN PIATA	324.900 EUR, echivalent 1.598.670 ron
2. ABORDAREA PRIN VENIT	325.004 eur echivalent 1.599.184 lei

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 intr-o zona rezidentiala cu destinatia de arabil, utilizare mica rezidentiala a com. Paulesti, imobilul avand o stare buna, relativ bine intretinut. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa. Exista interes la cumparare din partea unitatii scolare din apropiere in vederea dezvoltarii unei parcuri auto care sa deserveasca aceasta unitate. Prin urmare 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 com. 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.

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor 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, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	324.900 euro, 325.004 lei echivalent 1.598.670 ron
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARII	12.04.2021
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	

Bibliografie

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

ANEXE

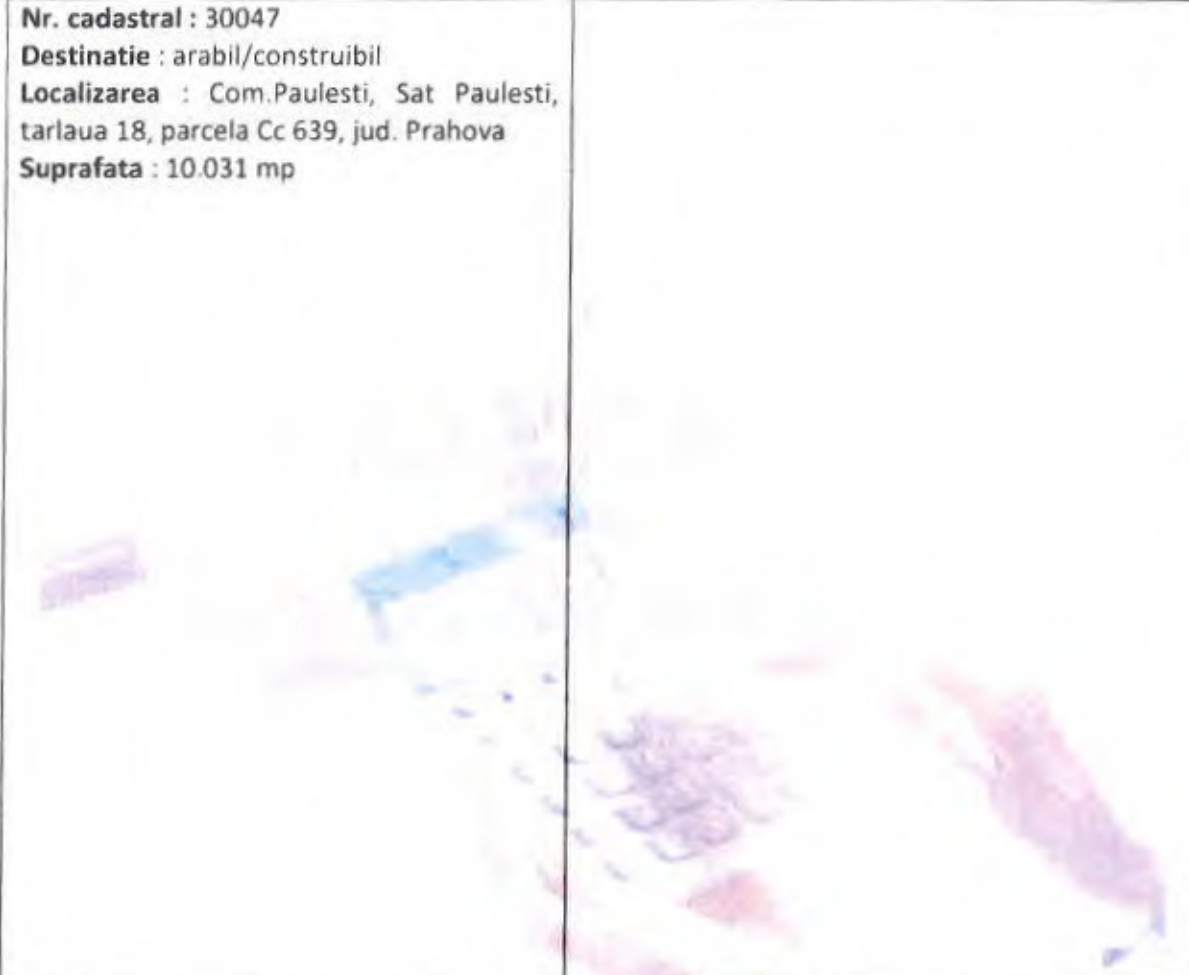
- | | |
|----------------|-----------------------------------|
| Anexa 1 | Fise de calcul |
| Anexa 2 | Fotografii |
| Anexa 3 | Localizare subiect si comparabile |
| Anexa 4 | Acte de proprietate |



ANEXA 1

Fise de calcul

1.Teren

Nr. cadastral : 30047 Destinatie : arabil/construibil Localizarea : Com.Paulesti, Sat Paulesti, tarlauh 18, parcela Cc 639, jud. Prahova Suprafata : 10.031 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
--	---

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	<u>Loc. Paulesti in padure restaurant Padurea verde</u>	<u>Loc. Paulesti, la 4 minute de DN1</u>		<u>Loc. Paulesti, sat Gageni dealu verde are 200 ml de drum pietruit pana la drumul asfaltat</u>		<u>Loc. Paulesti in apropiere de padure si de locatia subiect, dar intr-o zona mai retrasa, mai in camp</u>	
Identificare data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	10,031 m.p.	22,500 m.p.		2,200 m.p.		8,000 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		550,000 €		63,800 €		160,000 €	
Prețului de vânzare / ofertare unitar		24.44 €/mp		29.00 €/mp		20.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corecte		-3%	-0.7 €	-3%	-0.9 €	-3%	-0.6 €
Preț de vânzare corectat		23.71 €		28.13 €		19.40 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		23.71 €/mp		28.13 €/mp		19.40 €/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		23.71 €/mp		28.13 €/mp		19.40 €/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		23.71 €/mp		28.13 €/mp		19.40 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		23.71 €/mp		28.13 €/mp		19.40 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		23.71 €/mp		28.13 €/mp		19.40 €/mp	

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	<u>Loc. Paulesti in padure restaurant Padurea verde</u>	<u>Loc. Paulesti, la 4 minute de DN1</u>		<u>Loc. Paulesti, sat Gageni dealu verde are 200 ml de drum pietruit pana la drumul asfaltat</u>		<u>Loc. Paulesti in apropiere de padure si de locatia subiect, dar intr o zona mai retrasa, mai in camp</u>	
Identificare							
6 Localizare	Loc. Paulesti in padure restaurant Padurea verde	<u>Loc. Paulesti, la 4 minute de DN1</u>		<u>Loc. Paulesti, sat Gageni dealu verde are 200 ml de drum pietruit pana la drumul asfaltat</u>		<u>Loc. Paulesti in apropiere de padure si de locatia subiect, dar intr o zona mai retrasa, mai in camp</u>	
Corectie (%) / total corectie		10.0%	2.4 €	7.0%	2.0 €	10.0%	1.9 €
Preț corectat		26.08 €/mp		30.10 €/mp		21.34 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	10,031 m.p.	22500mp / regulata		2200mp / regulata		8000mp / regulata	
Corectie (%) / total corecte	regulata	8.0%	2.1 €	-8.0%	-2.4 €	-3.0%	-0.6 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 78 ml	~ 73 ml		~ 53 ml		~ 30 ml	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	-3.0%	-0.6 €
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		60,000.0 €		7,000.0 €		18,000.0 €	
Corectie (%) / total corecte		10.2%	2.667	10.6%	3.2 €	10.5%	2.3 €
Preț corectat caracteristici fizice		30.83 €/mp		30.87 €/mp		22.31 €/mp	

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>Loc. Paulesti in padure restaurant Padurea verde</u>	<u>Loc. Paulesti, la 4 minute de DN1</u>		<u>Loc. Paulesti, sat Gageni dealu verde are 200 ml de drum pietruit pana la drumul asfaltat</u>		<u>Loc. Paulesti in apropiere de padure si de locatia subiect, dar intr o zona mai retrasa, mai in camp</u>	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatile pe teren	la hotar		la hotar		la hotar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 35,000.0		€ 7,000.0		€ 35,000.0	
Corectie (%) / total corecte		5.0%	1.6 €	10.3%	3.2 €	19.6%	4.4 €
Preț corectat		32.39 €/mp		34.05 €/mp		26.68 €/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		32.39 €/mp		34.05 €/mp		26.68 €/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		32.39 €/mp		34.05 €/mp		26.68 €/mp	
Preț corectat		32.39 €/mp		34.05 €/mp		26.68 €/mp	
Corecție netă		37%	8.7 €	21%	5.9 €	38%	7.3 €
Corecție totală brută		€ 8.68		€ 10.74		€ 9.85	
Corecție brută procentuala		37%		38%		51%	

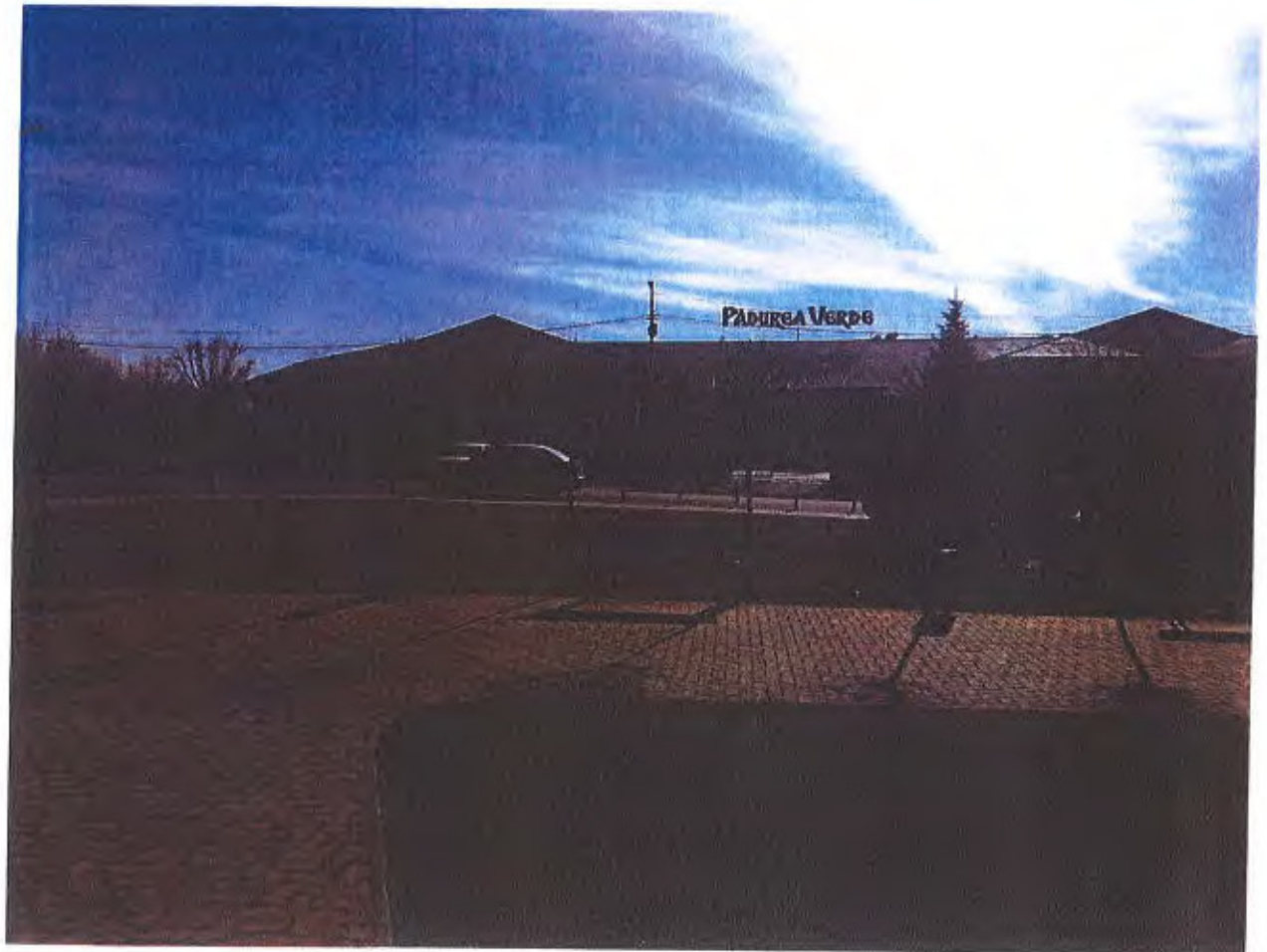
Suprafața	10,031 m.p.	Opinie unitara	32.39 €/mp	
Valoare estimată	324,900 €	echivalent a	1,598,670 lei	

ANEXA 4		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA		
actualizarii venitului		
Suprafata (mp)		10,031.00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.30
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		3,009.30
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		36,111.60
Total VBP (eur/an)		36,111.60
Grad de ocupare		95.00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		34,306.02
Total VBE (eur/an)		34,306.02
Chetuieli exploatare	10%	3,430.60
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		30,875.42
Total VNE (eur/an)		30,875.42
Rata de capitalizare		9.50%
Multiplicator		10.53
Valoare randament (eur)		325,004 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piata		325,004 EUR
		1,599,184 lei
Curs euro la 12,04,2021	4.9205	
Valoarea unitara Euro/mp		32.40 EUR

ANEXA 2

Fotografii





ANEXA 3

Localizare subiect și comparabile





EQUINOX

Adresa: Strada Ion Maiorescu, Nr.12, Bl.33S1, Ap.5D, Ploiesti, jud. Prahova,
 Telefon: 0244.515676, 0722.434022
 Internet: www.equinox.ro
 E-mail: office@equinox.ro

**ID OFERTA : ECX51770**

Teren intravilan de vanzare in
 zona Metro, Paulesti, judetul
 Prahova
 Zona Metro

CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	8900.00 mp
FRONT STRADAL:	60.00 m
LA SOSEA:	—
CONSTRUCTIE PE TEREN:	—
PRET MP:	35.00 EUR
PRET TEREN:	250000.00 EUR

UTILITATI

—

ALTE INFORMATII

Destinatie: conform certificatului de urbanism "Subzona institutiilor publice si serviciilor de tip complex comercial"

Utilitati: apa, gaze, energie electrica. Reteaua de canalizare se afla pe DJ 236, la limita teritoriala Blejoi-Paulesti.

Vecinatati: Metro, Carrefour

Acces auto: pe drum drumul judetean DJ236, asfaltat

Constructie pe teren: nu

Indicatori de urbanism: POT=70%, CUT=2,1, CUT volumetric = 8,5

Stare juridica: proprietate inregistrata in cartea funciara, fara sarcini

Facturarea TVA se face cu taxare inversa



TIPARESTE

EQUINOX

Adresa: Strada Ion Maiorescu, Nr. 12, Bl. 33S1, Ap. 5D, Ploiesti, jud. Prahova,
Telefon: 0244.515676, 0722.434022
Internet: www.equinox.ro
E-mail: office@equinox.ro

**ID OFERTA : ECX20826**

Teren intravilan de vanzare in
zona Sky Club, Paulesti, judetul
Prahova
Zona Sky Club

CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	9000.00 mp
FRONT STRADAL:	82.00 m
LA SOSEA:	—
CONSTRUCTIE PE TEREN:	—
PRET MP:	45.00 EUR
PRET TEREN:	405000.00 EUR

UTILITATI

—

ALTE INFORMATII**Destinatie:** industrial-comercial**Utilitati:** apa, gaze, energie electrica**Vecinatati:** Well Auto-service auto, Sky Center, restaurantul Schnitzel Haus**Constructie pe teren:** nu**Indicatori de urbanism:** POT=80%, CUT=1,8**Stare juridica:** proprietate intabulata, fara sarcini**Se factureaza TVA cu taxare inversă**



TIPARESTE

Teren intravilan Paulesti-Pădure!

120 000 €

[Prahova \(judet\), Paulesti](#)

27 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

4 520 m²

Tip proprietate:

teren intravilan

Descriere anunt

Agentia imobiliara Benefic propune spre vanzare un teren intravilan, cu suprafata de 4520 mp situat in Păulești-lângă pădure, pe partea dreaptă .

Deschiderea la stradă este de 26 de ml, drumul de acces este din asfalt.

Acest teren se pretează pentru construcții rezidențiale. =>imediat după acesta încep casele .

Toate utilitățile sunt la hotar, toate actele sunt la zi!

Prețul afișat este negociabil.

Localizare

- zone verzi

Particularitati

- acces - drum asfaltat

Tip Oferta

- negociabil

ANEXA 4

Acte de proprietate

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Biroul Notarilor Publici Asociați
Lupu Marian și Lupu Maria-Luiza
Licența de funcționare: 1516/1633/04.08.2013
Sediul: Ploiești, str. Decebal nr. 37, Jud. Prahova
Tel/Fax 0244/542062



ÎNCHEIERE DE ÎNDREPTARE A ERORII MATERIALE nr. 95

din 16 Iulie 2020

Referitor la eroarea cuprinsă în Actul de Lotizare autentificat sub nr. 966/03.06.2020 de Notar Public Lupu Maria - Luiza,

NOTAR PUBLIC,

Văzând cererea partilor,

DISPUNE :

În baza art. 281 din Codul de Procedura Civilă și a art. 53 și 87 din Legea 36/1995, legea Notarilor Publici și a activităților notariale, rectificarea Actului de Lotizare autentificat sub nr. 966/03.06.2020 de Notar Public Lupu Maria - Luiza, în sensul că:

Construcția C1 Restaurant (S+P+E), având o suprafață construită la sol de 3.516 m.p., este situată pe lotul nr.2 cu număr cadastral 30048 și NU pe lotul nr.1 cu număr cadastral 30047, cum greșit a fost trecut în act.

Restul prevederilor cuprinse în Actul de Lotizare autentificat sub nr. 966/03.06.2020 de Notar Public Lupu Maria - Luiza, rămân neschimbate, prezenta încheiere făcând parte integrantă din act.

Data astăzi 16 Iulie 2020 de Notar Public Lupu Maria-Luiza, în cinci exemplare din care trei au fost înmânate părții.

NOTAR PUBLIC,





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 30048 Paulesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paulesti, Jud. Prahova,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30048	10.282	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
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 emis 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 emis de CONSILIUL LOCAL PAULESTI (adeverinta nr.4295/08.05.2007 emis de PRIMARIA 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 VENETIA 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
Act Notarial nr. 480, din 27/02/2020 emis de NP David Cristian Emanuel;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC RO-SY SRL, CIF:1325248 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21346/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 20464 din 28/02/2020;	A1.1
Act Notarial nr. 1824, din 14/05/2020 emis de NP Ivan Constantin;		
B7	se noteaza interdictia de instrainare si grevare 1) MOISE DENISA-MIHAELA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21346/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 40004 din 15/05/2020;	A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

Adeverinta nr. 4295, din 08/05/2007 emis de PRIMARIA PAULESTI (hotarare nr.14/29.05.2000 emis de

1. *Consiliul Local Paulesti* este institutie publica de interes local, cu scopul de a reprezenta si apara interesele locale ale comunitatii locale.

Art. 10, alin. 1

2. *Consiliul Local Paulesti* este institutie publica de interes local.

3. *Consiliul Local Paulesti* este institutie publica de interes local.

Art. 11

17. CONSILIUL LOCAL PAULESTI

18. *Consiliul Local Paulesti* este institutie publica de interes local, cu scopul de a reprezenta si apara interesele locale ale comunitatii locale.

19. *Consiliul Local Paulesti* este institutie publica de interes local.

Art. 12

18. MOISE DENISA-MIHAELA

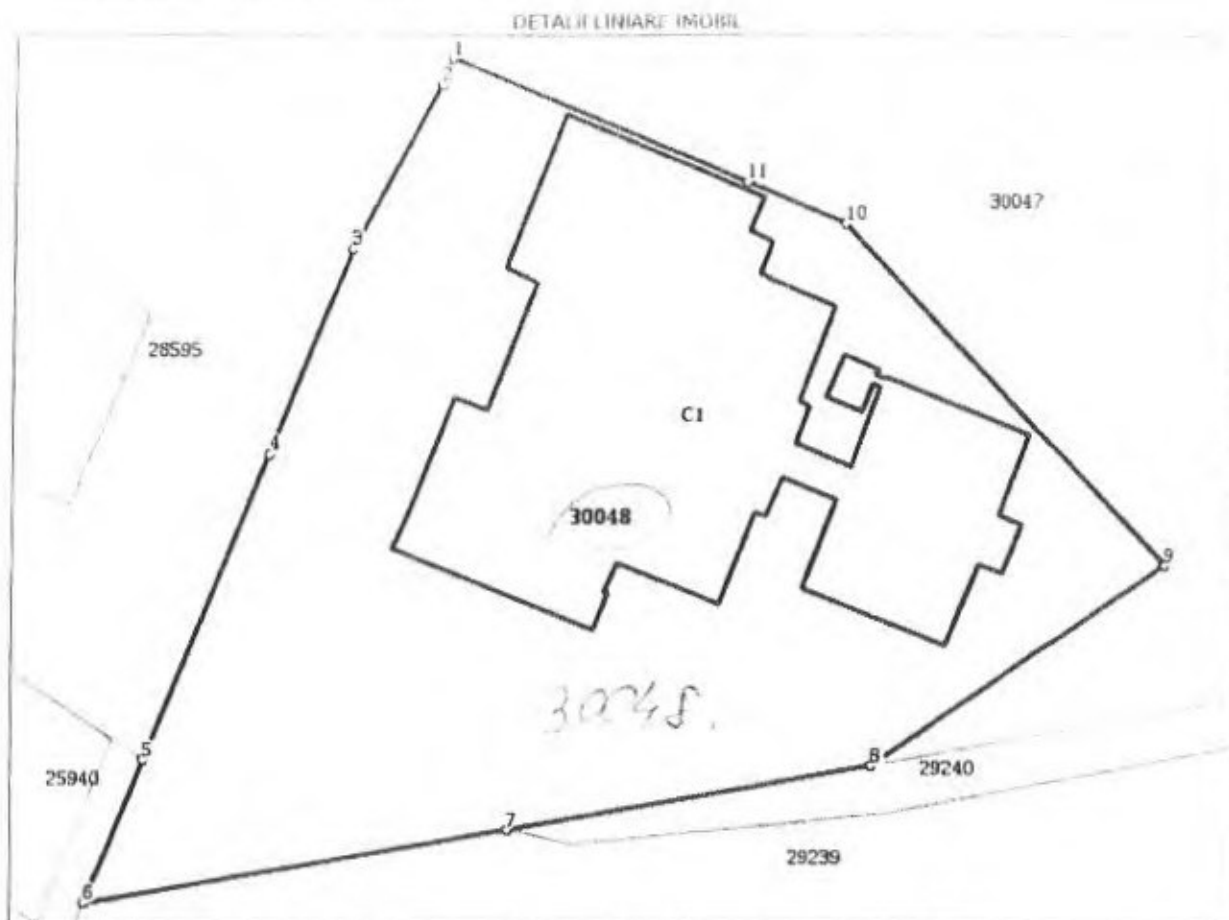
19. *Consiliul Local Paulesti* este institutie publica de interes local, cu scopul de a reprezenta si apara interesele locale ale comunitatii locale.

Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
30048	10.282	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.282	18	639	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AI.1	30048-C1	construcții administrative și social culturale	3.516	Cu acte	S. construită 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

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment i- (m)
1	2	4.067
2	3	26.226
3	4	31.1

Dist. P. 1 [mm]	Dist. P. 2 [mm]	Distanța dintre puncte [mm]
1	2	1.814
2	3	2.475
3	4	3.136
4	5	3.797
5	6	4.458
6	7	5.119
7	8	5.780
8	9	6.441
9	10	7.102
10	11	7.763
11	12	8.424

** 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 ANCPI 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,

17/07/2020, 08:39



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE (Intrevedin) sc. 1:1000**

2000	2000	2000
21340	2000	2000
2000	2000	2000
2000	2000	2000

PAULESTI

N

TABEL DE MENTINARE PARCELA PENTRU DEZLIPIRE JURIDICA

SITUAȚIA ACTUALĂ (după descrierea adiacentelor)				SITUAȚIA VIȘTOARE (după descrierea adiacentelor)			
NR. C.A.D.	Suprafața mp.	Tipul de teren	Destinația utilizată	NR. C.A.D.	Suprafața mp.	Tipul de teren	Destinația utilizată
2000					1000	Gr.	LOT 1
21340	10213 mp.	Gr.			10262 mp.	Gr.	LOT 2
Total	20313 mp.			Total	20262 mp.		

Executant: **CAPITAN V. VIOREL**
(nume, prenume)

Inspector:

13.10.2014