



HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața totală de 98570 mp teren aflat în domeniul privat al comunei Păulești, în vederea vânzării

Avand in vedere:

-referatul de aprobare nr. 9679/26.05.2022 al primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața totală de 98570 mp situată în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, Tarla 22 Parcela 676, sat Cocoșești Tarla 10 Parcela 576 și sat Păulești Tarla 12 Parcela 610 și care face parte din domeniul privat al comunei Păulești, în vederea vânzării.

-Raportul de specialitate nr. 9680/26.05.2022 al compartimentului achizitii publice.

-Raporturile de evaluare întocmite de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, legitimație nr.12447.

-avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local.

In baza prevederilor:

-art. 129 alin (1)-(2) lit c) coroborate cu alin (6) lit.b), art.363 din OUG .57/2019 privind Codul Administrativ.

In temeiul prevederilor art. 139, art.196 alin (1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 34.725 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Păulești, Tarla 12 Parcela arabil 610 , întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, valoarea unitară a terenului fiind de 38,00 euro/mp, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta.

Art.2. Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 31.976 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Cocoșești, Tarla 10 Parcela pășune 576 , întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, valoarea unitară a terenului fiind de 37,00 euro/mp, conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta.

Art.3. Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 31.869 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Găgeni, Tarla 22 Parcela pășune 676, întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, valoarea unitară a terenului fiind de 34,00 euro/mp, conform anexei nr.3 care face parte integranta din prezenta.

Art 4.- Prevederile prezentei vor fi duse la îndeplinire de compartimentul achizitii publice din cadrul Primăriei Comunei Păulești si comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier local - Andrei-Cristian MANOLE



CONTRASEMNEAZA
Secretar General Comuna Păulești
Felicia RĂDUCEA

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 78/31.05.2022			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ / LL / AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate o simplă ☒ absolută ☐ o calificată ☐		
2	Comunicarea către primar	7.06.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului	7.06.2022	
4	Aducerea la cunoștință publică	7.06.2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	-
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	7.06.2022	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.”

^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”

^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”

^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”

^6) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”

^7) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Aurora w. 1 la Hoz Pauliste nr.
78/31.05.2022.

9347

2022 05 23

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 23.05.2022 intre:

PRIMARIA PAULESTI, in calitate de Client

Si

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

TEREN LOT CASE 34.725 MP

situat in

Com. Paulesti, Sat Paulesti, T 12, P 610, jud. Prahova

S-au predat de catre executant, un exemplare din lucrare.

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

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

Am primit,
PRIMARIA PAULESTI,

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





Catre,

UAT Comuna Paulesti Judet Prahova

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. DA 30600622 din 16.05.2022 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **comuna Paulesti** in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul instrainarii**; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara, formata din 73 loturi, reprezentand loturi de locuinte si cai de acces, situate in Localitatea Paulesti, sat Paulesti, T 12, P 610, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren, ansamblu loturi de casa	34725	25983-26055		In exclusivitate	In proprietate	Act de dezmembrare nr 1812/08.04.2011 Certificat de urbanism 204/03.05.2022
Total suprafata mp	34725					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in domeniul privat al UAT Paulesti; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

acestora" putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului cu suprafata de 34.725 mp la data de 18.05.2022, este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Paulesti	25983-26055	38	34725	1,324,900	6,554,400

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9472 valabil la data evaluarii 18.05.2022.

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren, loturi de locuinte si cai de acces in suprafata totala de 34.725 mp situat in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela 610, judetul Prahova



Scopul evaluarii:

INSTRAINARE

Proprietar:

PRIMARIA PAULESTI

Client:

PRIMARIA PAULESTI

Destinatar:

PRIMARIA PAULESTI

Utilizator:

PRIMARIA PAULESTI

MAI 2022

Page 3 of 59



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie
Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 10.05.2022.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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

Evaluarea s-a realizat in **scopul determinarii valorii de piata in vederea tranzactionarii.**

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara **situata in Comuna Paulesti, sat Paulesti, T12, P 610** alcatuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	34.725	25983-26055		In exclusivitate	In proprietate	Act de dezmembrare nr 1812/08.04.2011 Certificat de urbanism 204/03.05.2022

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

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



1.4. Tipul valorii si data evaluarii

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

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

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

Data evaluarii este **18.05.2022**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **4.9472 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **18.05.2022**.

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



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

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

1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrării

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite Incheiere OCPI Prahova, Avuz unic, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea Primaria Paulesti, inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al primariei in data de 15.05.2022	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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



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

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

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

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

1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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

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



B. Informatii colectate de Evaluator

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

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

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

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



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



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

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



- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

- **Ipoteze speciale**

- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.

1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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



1.9. Declaraarea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din **“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022”**, astfel:

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

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

1.10. Descrierea raportului

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



2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T 12, P 610, judetul Prahova si face parte din domeniul privat al Primariei Paulesti. Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere:



Regimul Juridic

Terenul supus evaluarii este situat in intravilanul Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T 12, P 610, fac parte din **domeniul privat**, al Comunei Paulesti, conform **actului de dezmembrare nr 889/20.02.2013** autentificat de notar public Ivan Constantin Ploiesti si transmis in folosinta cu titlu gratuit mai multor proprietari particulari in calitate de superficialari investitori.



Regimul Economic

Categoria de folosință a terenului este arabil și curți construcții.
Destinația stabilită prin P.U.G.-ul localității Paulești este: subzona LI-zona de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu h max. P+2E.

UTILIZĂRI PERMISE

Locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora.

Locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție)

Echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc)

Scuaruri publice

Imprejmuiri, cai de access pietonale și private, marcaje, spații plantate.

Micro obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici, toate aceste obiective vor fi de exclusivă proprietate pe care sunt amplasate.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

LI – locuire individuală

Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața lor să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere de cazare

Anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la minim 20 m față de aliniament și cu respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sanitate publică privind mediul de viață al populației



UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează trafic important de persoane/marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare

Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitarea masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00

Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației

Construcții provizorii, etc, cf certificate urbanism.

Regimul Tehnic

Terenul cu suprafața de 34.725 mp, este situat în UTR 46 are acces din drumurile locale străzile Chiocilor, Iasomei, Căminului și Floare de Colt și posibilități de racordare la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă : apă, energie electrică, gaze naturale .

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Li - se consideră construibile acelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelelor existente		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Cupiat	200	12	400	12	400	12
Izolat	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200		Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.



2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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

Zona de amplasare

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **com. Paulesti, sat Paulesti, Tarla 12, Parcela 610**, beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes: **spitalul Uromed Padurea si lacul Paulesti, Salii de sport Paulesti, Complexul Sky, Cartiere rezidentiale Paulesti si Gageni**

Cartierul este unul linistit. Zona este preponderent rezidentiala/comerciala.

Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat, DJ 102.

Strada la care acces proprietatea este sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, gaz metan.

Vecinatati imediate:

proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolar

proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)

proprietati guvernamentale : Primaria



unitati comerciale : **da**

unitati de invatamant : **da**

unitati bancare : **nu**

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat la nivelul carosabilului, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, electricitate, gaz.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie. Terenul curtii are forma de patrat . Terenul are un aspect ingrijit.

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.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **15.05.2022**, 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.

Adresa proprietatii : **Comuna Paulesti, Sat Paulesti** si are urmatoarele caracteristici :

- Acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia.
- Bransamente la utilitati racordat la electricitate, apa, gaz metan.
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole (inundatii, alunecari de teren)



2.5. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

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

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

- Nu se cunosc

2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate de interes petrolier - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puternica - - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje - zona adecvata utilizarilor de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arondate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate	Dezavantaje - nu e cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje -acces direct la cale de transport principala -echipare complete/adecvata cu utilitati -suprafata adecvata utilizarii -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata

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



2.8. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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



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

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

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

Utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic Conform extrase din PUG si certificat urbanism. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala permisa.

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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



Am analizat utilizările posibile ale acestor proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei de piață au fost observate terenurile construite și terenurile libere din zona periferică a comunei Paulești

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- terenurile construite din zonă sunt ocupate de locuințe individuale sau colective și construcții comerciale
- în zonă sunt terenuri libere pe care pot fi edificate construcții rezidențiale sau comerciale
- în zonă s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru construcții de acest tip.
- ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății evaluate - teren, utilizarea probabilă este pentru edificarea de construcție rezidențială

Testul de permisivitate legală

Prima etapă în analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare ca fiind construită a fost reprezentată de testul permisibilității legale. Prin acest test se determină dacă proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările legale existente și modalitatea în care respectarea sau nerespectarea normelor legale afectează valoarea proprietății imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implicite, adică utilizarea existentă este permisă legal pentru că respectă toate normele, reglementările și restricțiile analizate. În această situație, se poate concluziona că utilizarea existentă este permisă legal și nicio altă utilizare alternativă nu este permisă legal.

Pentru a verifica dacă utilizările menționate mai sus sunt permise legal, am analizat situația din teren și am constatat că în zonă sunt doar construcții rezidențiale, în care mai funcționează și câte un magazin alimentar sau industrial, prin urmare pe teren pot fi amplasate construcții rezidențiale.

Pentru a verifica dacă utilizările menționate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din avizul PUD, certificate de urbanism (copie la anexe) și am constatat că



pe teren pot fi amplasate constructii pentru **locuit, unitati comerciale si de servicii POT max. = 35%, CUT max. = 1.05.**

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

Testul pentru posibilitatea fizica

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

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

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

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

Testul fezabilitatii financiare

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

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



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

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

Testul valorii maxime

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

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

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

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

Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMSU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
industrial	Nu, in zona nu sunt proprietati industriale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu Potential scazut datorita amplasarii (rezidentiale). In zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Nu



Comercial	Da, in zona sunt proprietati comerciale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu Potential scazut datorita amplasarii (rezidential), in zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	nu
Rezidential	Da, in zona analizata nu sunt proprietati rezidentiale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Da, cu potential rezidential, in zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	Da

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zonă **preponderent rezidentiala**.
- Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, **respectiv proprietate rezidentiala**.
- **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,**
- **cumparatorului cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia.



- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

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

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe 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.

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

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

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

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

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2020 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii intervievați au finalizat în 2020 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Trebuie menționat că ambele sondaje pe care le-am desfășurat anul acesta arată un



număr semnificativ de respondenți care au finalizat deja tranzacții în 2020 până la momentul efectuării sondajului sau așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% în cel din toamnă”, a declarat Sînziana Oprea, Director Land Agency Colliers International.

„Mai mult, percepția avută asupra viitorului este una pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021”, a mai adăugat aceasta. La sondajul realizat de Colliers International au participat peste 90 de profesioniști activi pe piața terenurilor.

3.2. Definirea pieței specifice

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (comercial/industrial – terenuri libere) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren curți construcții, patrimoniu privat al unui UAT. Arealul analizat : **Primăria Paulești**

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare datorită proximității față de Mun. Ploiești. Piața imobiliară specifică este una cu activitate relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Comuna Paulești, zona periferică. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind unul puțin accentuat deoarece



proprietatea este a unui UAT si se cunoaste ca UAT-urile au in tendinta concesionarea in detrimentul instrainarii. Putem spune ca este o piata a UAT-rilor si nu a cumparatorilor.

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industrial/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **mici afaceri comerciale si case de locuit la strada**; in vecinatate a acestui teren sunt si proprietati imobiliare de tip rezidential, case de locuit.

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

Piata specifica proprietatii subiect nu ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile dat fiind faptul ca aceasta este proprietatea UAT si se stie ca acest gen de proprietar agreeaza concesionarea in detrimentul tranzactionarilor. Insa pentru a ne face o imagine a pietei arealului analizat am selectat oferte plasate pe piata de catre participantii la piata persoane fizice sau juridice altele decat UAT -uri.



3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor. Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiind ca devin proprietari, aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 30-50 EUR/mp. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati etc.

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 mica, iar cererea este crescuta, resimtindu-se liberalizarea conditiilor de finantare (IMMINVEST, Masura 1 si 2 granturi pentru capital de lucru, Masura 3 granturi pentru investitii). Totusi atentie, costurile de finantare scazute inseamna ca exista totusi un risc al inaspririi bruste a conditiilor financiare si aceste evolutii „ar trebui gestionate cu atentie „ atrage atentia FMI.



Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, 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 terenuri, la nivelul anului 2022, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

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

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

Localitate	Suprafata mp	Categorie de Folosinta	Pret oferit eur/mp	Sursa	observatii
Cocosesti	1884	Curti constructii	Vanzare 39 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-cocosesti-1884-mp-msh006530	Tel 0722 133 683
Gageni	1000	Curti constructii	Vanzare 39 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-gageni-1000-mp-msh5246yx	Tel 0722 133 683
Paulesti	500	Curti constructii	Vanzare 44 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-paulesti-500-mp-msh5674c7	Tel 0722 133 683
VALORI LA VANZARE		Maxim	44		
		Minim	39		
		Medie	40eur/mp		

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



3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

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

3.5. Echilibrul pietei, previziuni

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

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

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

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

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



În unele cazuri, prețul cerut este „prețul dorit” de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă 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 au o ușoară creștere pentru că cererea a crescut 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 stagnare, a intrat pe un **palier ușor ascendent în ciuda situației create de criza sanitară**. Considerăm că acest trend **ușor ascendent** se va menține și în perioada următoare.

3.6. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca și categorii de folosință și suprafață, cu prețuri cuprinse între 30 euro și 50 euro/mp. Prețul mediu fiind de 40 eur/mp.



CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

In lucrarea de fata au fost aplicate doua metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

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

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

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

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea



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

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

Etapetele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

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

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in 2021 in comparatie 2020 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. Planificarea - In această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapă extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FISĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	443	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)		40	39,5	44	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție / ofertă)		ofertă		ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASATIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CURNUȘII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDITII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDITII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat paulești cartier nou de vile	Com Paulești sat Cocostesti	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat Baulești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	443	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	în comună în pie de incintă în	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana	plana regulată	plana regulată	plana regulată	Vezi Anexa

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.



1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS – proprietatea subiect are dreptul de proprietate integral. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect.
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.
3. CONDIȚII DE FINANȚARE – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.
4. CONDIȚII DE VANZARE – proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect.
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.



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

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat paulesti cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat gageni, amplasament zona mai puțin bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat paulesti, amplasament similar față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 443. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 01% deoarece are suprafața de 1884 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 01% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00% deoarece are suprafața de 500 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/trotuarele drum comunal pietruit neasflatat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7%



deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

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

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 00 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 00 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00 deoarece are utilități pe teren.

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

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



Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata.

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Pulesti	25983-26055	38	34725	1,324,900	6,554,400

4.2. Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru terenul din Pulesti.



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.

- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

In vederea determinarii valorii de piata au fost culese oferte de inchiriere teren in arealul analizat :

Localitate	Suprafata mp	Categorie de Folosinta	Pret ofertat eur/mp	Sursa	observatii
Teren in Urleta	36.500	Curti constructii	0.8 eu/mp	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-curs-constructii-de-inchiriat/jh425268h0g8755i1f4669615ge23eih.html	Telefon 0722 507319
Teren Gageni	10.000	Curti constructii	0.8 eu/mp	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ploiesti-gageni-teren-intravilat-de-inchiriat/8d945482he027f67e0g088dh86i39df2.html	Agent:Cristina Tudorache 0720 762675
Teren la Banesti	735	Cc	0.136 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan-banesti-prahova/87h82i5281ee782h1l9e7fd15458g374.html	TELEFON 0730 024882



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Teren Baltesti	in 1000	Cc	0.075 eu/mp/ luna	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-foarte-bun-pentru-depozit-cherestea-materiale-constructii/ff67ee5416g6777g1d0i82d8e063624f.html	TELEFON 0737 409855
VALORI LA INCHIRIERE		Maxim	0.8		
		Minim	0.075		
Eur/mp/luna		Media	0.45		

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 0,452 Euro/mp/luna , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare in 10% (cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari).

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.Equinox.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile pentru inchiriere.

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 11 % ,estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

In prezenta lucrare au fost folosite proprietati aflate pe piata la inchiriere.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Date de intrare :

chiria medie unitara 0.452 euro/mp/luna

grad de ocupare 90%

rata de capitalizare a veniturilor nete efective 11%

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Paulesti	25983-26055	40	34725	1,389,200	6,872,800

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,

Legitimatie 12447





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

5.1. Sinteza rezultatelor

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

Metoda utilizata	Rezultat obtinut -euro-	Rezultat obtinut -lei-
Abordarea prin piata	1.324.900	6.554.400
Abordarea prin venit	1.389.200	6.872.800
Marja diferente de valori	5%	5%

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona rezidentiala a comunei Paulesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul *apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.*



2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**

3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in comuna Paulesti se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 34.752 mp, reprezentand loturi de casa si cai de acces, la data de 18.05.2022 este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Paulesti	25983-26055	38	34725	1,324,900	6,554,400



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

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

ANEXE

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

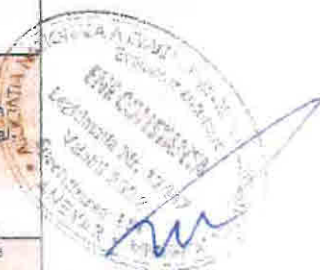
ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect paulesti	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	443,00	1.884	1.000	500
preț ofertă		40,00	39,50	44,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)		ofertă		oferta
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2,8	-2,8	-3,1
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		37,20	36,735	40,92
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,735	40,92
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,735	40,92
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,735	41,00
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,735	41,00
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,735	41,00
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,735	41,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Com Paulesti sat paulesti cartier nou de vile	Com Paulesti sat Cocosesti	Com Paulesti sat gageni	Com Paulesti sat paulesti
comparativ cu subiectul	zona in dezvoltare	similar	zona mai puțin buna	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	2,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,7347	0,0000
PREȚ AJUSTAT €/mp		37,2000	37,4697	41,0000
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	443,00	1.884,00	1.000,00	500,00
Diferență suprafață		1441,0	557,0	57,0
quantum ajustare (€/mp)		0,5	0,2	0,0
quantum ajustare (%)		1,4%	0,6%	0,1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
quantum ajustare (€/mp)		-2,6	-2,6	-2,9



	din drum comunal în alei de incinta în cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
11. ACCES				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
	apa, en. el.g.fara canalizare			
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMA ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantumul ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-5,6%	-6%	-7%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-2,07	-2,37	-2,85
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		35,13	35,10	38,15
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	35,13	35,10	38,15
Ajustare totală brută absolută	(€)	3,1 €	3,5 €	2,9 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	8,44%	9,56%	7,07%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	38,15 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	16.900 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	83.608 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Valoare de piață teren S = 443 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	38	189
Valoare totală	16.900 Euro	83.608 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9472 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Explicarea ajustărilor:

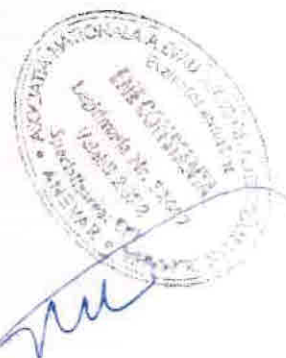
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

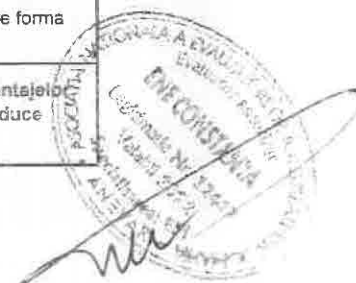
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la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

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

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



5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat paulesti cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat gageni, amplasament zona mai puțin bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat paulesti, amplasament similar față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 443. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,4% deoarece are suprafața de 1884 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,6% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comun al pietruit neasfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comun al alei de incinta in cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces din drum amenajat.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități pe teren.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE – proprietatea subiect are forma plană. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN ÎNVI E VALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiectului au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiectului, determinate în baza informațiilor furnizate de client. Informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren.
2. **Caracteristicile considerate relevante** includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
3. **Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
4. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

5. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Asfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	443	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)		40	39,5	44	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă		ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat paulești cartier nou de vile	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat paulești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	443	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	drum comunal în alai de cocosești în utilități pe teren plan	utilități pe teren plan regulată	din drum amenajat utilități pe teren plan, regulată	din drum amenajat utilități pe teren plan, regulată	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren plan	utilități pe teren plan regulată	utilități pe teren plan, regulată	utilități pe teren plan, regulată	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE					Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost utilizate prezentele rapoarte, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).



TEREN loturi casa

ANEXA 2

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

actualizarii venitului

Suprafata (mp)		447,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,45275
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		202,38
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.428,55
Total VBP (eur/an)		2.428,55
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2.185,70
Total VBE (eur/an)		2.185,70
Chetuieli exploatare	10%	218,57
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1.967,13
Total VNE (eur/an)		1.967,13
Rata de capitalizare		11,00%
Multiplator		9,09
Valoare randament (eur)		17.883 €
		0 €
Valoare de piata		17.883 EUR 88.471 lei
Curs euro la 18.05.2022	4,9472	
Valoare de piata unitara	EUR	40



1.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-curs-constructii-de-inchiriat/ih425268h0g8755i1f4669615ge23eih.html>



Descriere

Proprietar, inchiriez teren de 36.546 mp, intravilan curs constructii, ideal investitii in Urleta, Prahova, la 10 minute de Campina si 50 de minute de Bucuresti. Terenul se afla in zona Padurea Ciuperceasca, zona foarte buna, la 400 de metri de Dn1, zona mixta atat cu constructii industriale active cat si constructii rezidentiale;

- suprafata 36.546 mp, lot compact, acces din str asfaltata si doar pe ultimii 200 m este drum pietruit usor accesibil tot timpul anului cu orice fel de vehicul;
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate : gaze (conducta industrială), apa, curent;
- cadastru recent, extras de carte funciara fara sarcini, fara probleme juridice de orice fel, certificat de urbanism obtinut;
- deschidere la drum 197m, este pretabil pt orice fel de constructie civila sau industrială;
- POT maxim admis 60%, CUT=1, regim inaltime P+2 cu posibilitate de marire prin PUZ/PUD;
- pret pt intreaga suprafata, negociabil dupa vizionare;
- se poate inchiria si parcelat, conform schitei atasate, iar in acest caz pretul se negociaza in functie de suprafata achizitionata;

Pret: 0.8 lei/mp/luna

Publi24_1642860662

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Telefon 0722 507319

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ploiesti-gageni-teren-intravilat-de-inchiriat/8d945482he027f67e0g088dh86i39df2.html>



Ploiesti | gageni | teren intravilat de inchiriat

8 000 EUR

[Prahova, Ploiesti](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 20.06.2020

specificatii

Suprafata terenului 10000,0 m²
Numar fronturi 1

Descriere

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un TEREN, in zona Gageni, Ploiesti.

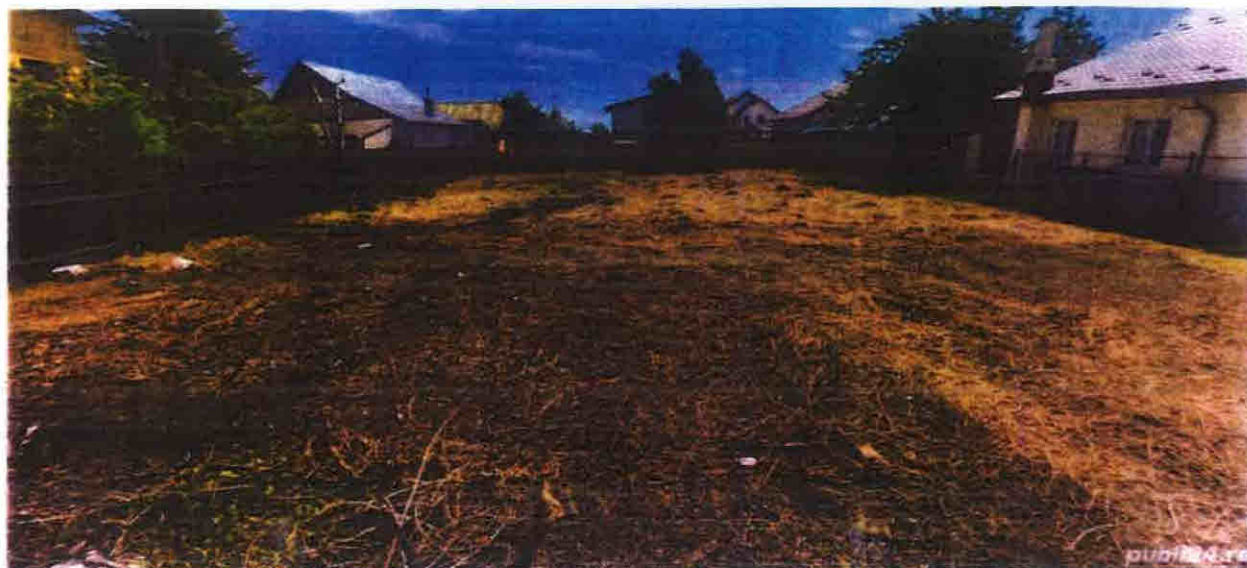
Terenul are o suprafata de 10.000mp, dispune de curent, canalizare, apa.

Este ideal ca si spatiu de amplasament pentru diverse activitati.

Va asteptam sa il vedem impreuna !

Agent: Cristina Tudorache 0720 762675

3. <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan-banesti-prahova/87h82i5281ee782h1i9e7fd15458g374.html>



Inchiriez teren intravilan Bănești Prahova

La intrare în Bănești dinspre Ploiești București

La 200 m de DN1 acces imediat

Suprafață 735 mp

Deschiderea 22 m

Loc foarte mare în fața terenului pentru parcat

Va rog contact doar pe telefon

Se pretează pentru depozitare diferite materiale (lemn metal etc) , auto, rulote, agricultura etc !

100 EUR/LUNA

0.136 EU/MP/LUNA

TELEFON 0730 024882

4. <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-foarte-bun-pentru-depozit-cherestea-materiale-constructii/ff67ee5416g6777g1d0i82d8e063624f.html>

Închiriez teren foarte bun pentru depozit cherestea , materiale construcții

75 EUR

Prahova, BALTESTI Vezi pe harta

Valoarea din "0.05"

Descriere

Închiriez teren foarte bun pentru depozit cherestea , materiale construcții, în suprafață de 1000 mp. Terenul are laturile de cca. 35m respectiv 40m. Posibilitatea de intrare și ieșire pe ambele laturi. Terenul este situat în zona centrală a comunei Bălțești, jud. Prahova, pe strada principală, intersecția cu str. Păcureți. Publi24_1648471093

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0.075 EU/MP/LUNA

TELEFON 0737 409855



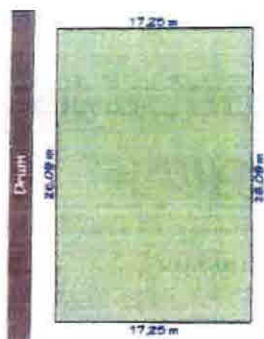


Marshall Imobiliare
www.marshall.ro
Proiecte, terenuri, apartamente, case

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Paulesti, 500 mp

Suprafata teren = 500 mp



22.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH5674C7**

Caracteristici

Suprafata teren:	500 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	26.09 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi pietruite, Mijloace de transport

Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

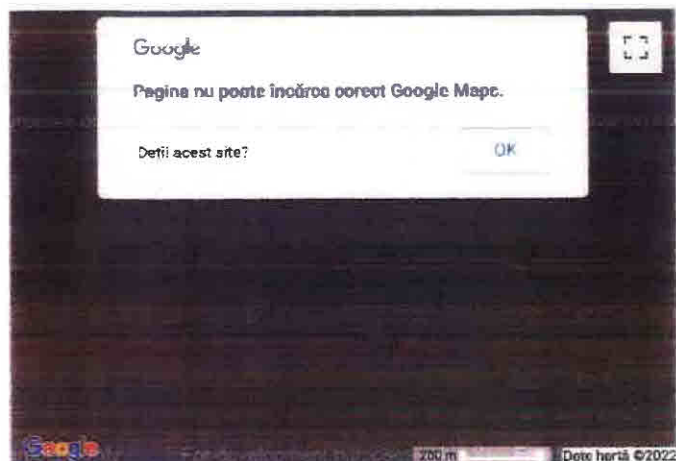
Valoare pret imobil in lei: 22.000,00 Lei

Total taxe notariale: 1.940,67 Lei

Vezi detalii



Localizare





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

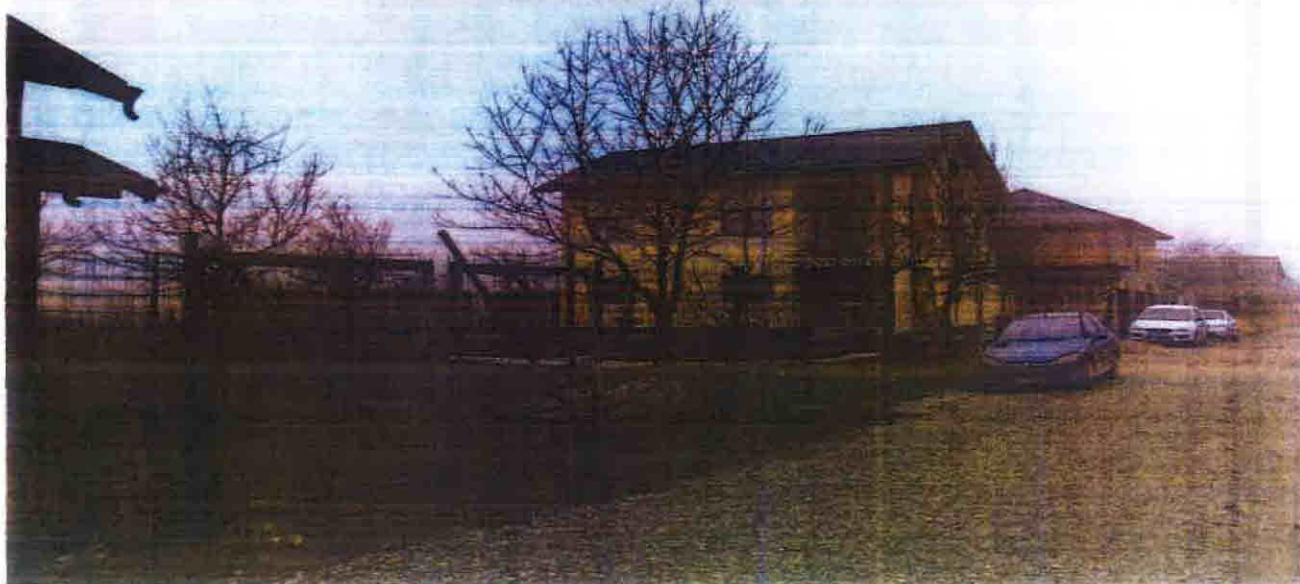
ANEXA 2

Fotografii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 3

Localizare subiect



Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membreu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI
Primar
Nr. 7869 din 03.05.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 204 din 03.05.2022

În scopul INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PĂULEȘTI rep. de dl
primar SANDU TUDOR CUI 2843981
cu domiciliul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI
satul - sectorul -, cod poștal -
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. - ap. -
telefon/fax - e-mail -
înregistrată la nr. 7869 din 02.05.2022.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA
comuna PĂULEȘTI, satul PĂULEȘTI, sectorul -
cod poștal 107400, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (terenuri) este situat în intravilanul comunei Păulești, sat Paulesti aparținând
Comunei Paulesti (în calitate de proprietar) conform actului de dezmembrare nr. 889 din 20.02.2013
autentificat de notar public IVAN CONSTANTIN Ploiesti și transmis în folosință cu titlu gratuit
mai multor proprietari particulari în calitate de superficiari investitori .

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenurilor este arabil și culte-construcții.
Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este subzonă E1 - zonă de locuințe
individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu h. max. P-2/E.

UTILIZARI PERMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnoco-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici: toate aceste obiective vor fi deservit exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li – Locuire individuală

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere de cazare ;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile la apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- panouri publicitare amplasate pe sol, montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3.00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.
- panouri publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate.
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC , generează trafic important de persoane/mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășească cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urăsc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenurile sunt situate în intravilanul comunei Păulești, satul Păulești în **UTR 46**, POT max.35%, C.U.T max.1.05 regim de înălțime P+2 E), cu acces la drumurile locale strazile Ghiocilor, Iasomieii, Crinului și Floare de Colt cu posibilitati de racordare la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcellar existent		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	200	12	400	12	400	12
Izolat	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10,0 m și servicii cu minimum 5,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

- în cazul regimului de construire continuă (îngrubată) clădirile se dispun față de aliniament

- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente, cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, conform profilului transversal din planșele de circulație

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcani.
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 metri de la alinierea clădirilor;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire cuplat + izolat, clădirile se dispun față de aliniament;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile respecta profilele propuse în planșele de circulație;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcani;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Li – Locuire individuală :

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei astfel :
- pe parcelele cu front la stradă cuprins între 12,0 – 15,0 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,0 m ;
- pe parcelele cu front la stradă mai mare sau egal cu 15,0 m, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim 3,0 m ;
- Retragera față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2,0 m ;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului, prevederea nefiind valabilă pentru anexe și garaje;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Li – Locuire individuală :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 3,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Li – Locuire individuală :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură, dacă fundătura nu are prevăzută un grad de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

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

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție) cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de la 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Li - Locuire individuală :

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (comisă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
Li	0	14	0+21

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;
- în situații justificate (capete de perspectivă, închideri de fronturi, zone de tranziție între zone diferite din punct de vedere morfo-funcțional) se permit accente de înălțime cu maxim 2 niveluri față de regimul maxim de înălțime admis pentru subzona Li ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li - Locuire individuală :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadekvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie:
 - acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Li – Locuire individuală :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietățile învecinate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonetă zăbreliți (trieră unel) cu grinzi cu zăbrele pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Li – Locuire individuală :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase etc. să asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă;

ÎMPREJMUIRI.

Li – Locuire individuală :

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE/UTILIZARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 35%

CUT_{maxim} = 1.05

**Documentatia urbanistica PUG si RLU ale localitatii este valabila pana la data de 19.12.2022.
Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:**

INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ DTAC ☐ DTOE ☐ DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

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

alimentare cu apă SC PAMA SRL PĂULEȘTI	☐ gaze naturale
canalizare	telefonizare - TEL EKOM PH
alimentare cu en.electrică	salubritate – SGCL BĂICOI
alimentare cu energie termică	transport urban

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu sănătatea populației protecția civilă

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

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- Studiu geotehnic (cu verificator)
- Plan de situație pe ridicare topografică întocmit de topograf atestat ONCGC pentru faza de DTAC vizat de OCPI Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonate cu calcul de suprafețe, curbe de nivel, construcții, rețele, drumuri existente - vizată de OCPI Ph
- Verificarea documentației conform HGR 925/1995
- Dovada înscrierii DTAC la OAR și documentele justificative cu opțiunile proiectantului pentru timbrele de arhitectură.

e) - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxa timbru arhitectură (construire) – 0.05% din valoarea autorizată;
- Taxa autorizație de construire – 0.5% din valoarea devizului estimativ, achitată la Primăria Păulești

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,
SANDE TUDOR**

L.S.



**SECRETAR GENERAL,
FELICIA RĂDUCEA**

**ARHITECT SEF,
COSTIN NICOLESCU**

Achitat taxa de: Scutit conf. L 227/2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de
Intocmit/redactat consilier urbanism Dragomir Nicoleta Stelina

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului nr. 679/2016

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF .

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Avuta nr. 2 la Hec Paulesti nr. 78/ 31.05. 2022

9346

2022 05 23

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 23.05.2022 intre:

PRIMARIA PAULESTI, in calitate de Client

Si

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

TEREN LOT CASE 40.000 MP

situat in

Com Paulesti, Sat Cocosesti, T 10, P 576, Jud. Prahova

S-au predat de catre executant, un exemplar 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 semnatar.

Am primit,
PRIMARIA PAULESTI,

ROMANIA - JUDEȚUL PRAHOVA - COMUNA PAULEȘTI - SATUL COCOSEȘTI - TEREN LOT CASE 40.000 MP

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





Catre,

UAT Comuna Paulesti Judet Prahova

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. DA 30600622 din 16.05.2022 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **comuna Paulesti** in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul instrainarii**; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara, formata din 72 loturi, reprezentand 71 loturi de locuinte cu o suprafata totala de 31.976 mp si un lot , cai de de acces cu o suprafata de 8024 mp, situate in Localitatea Paulesti, sat Cocosesti, T 10, P 576, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren, ansamblu loturi de casa	40.000	24877-24948		In exclusivitate	In proprietate	Act dezmembreare 1812/08.04.2011 Certificat de urbanism 205/03.05.2022
Total suprafata mp	40.000					

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului cu suprafata de 40.000 mp la data de 18.05.2022, este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr. ent	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
EUR/EUR la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Cocosesti	24877-24948	37	40000	1,496,200	7,402,200
	Valoarea totala proprietate				1,496,200	7,402,200

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9472 valabil la data evaluarii 18.05.2022

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Eo. Constanta Ene



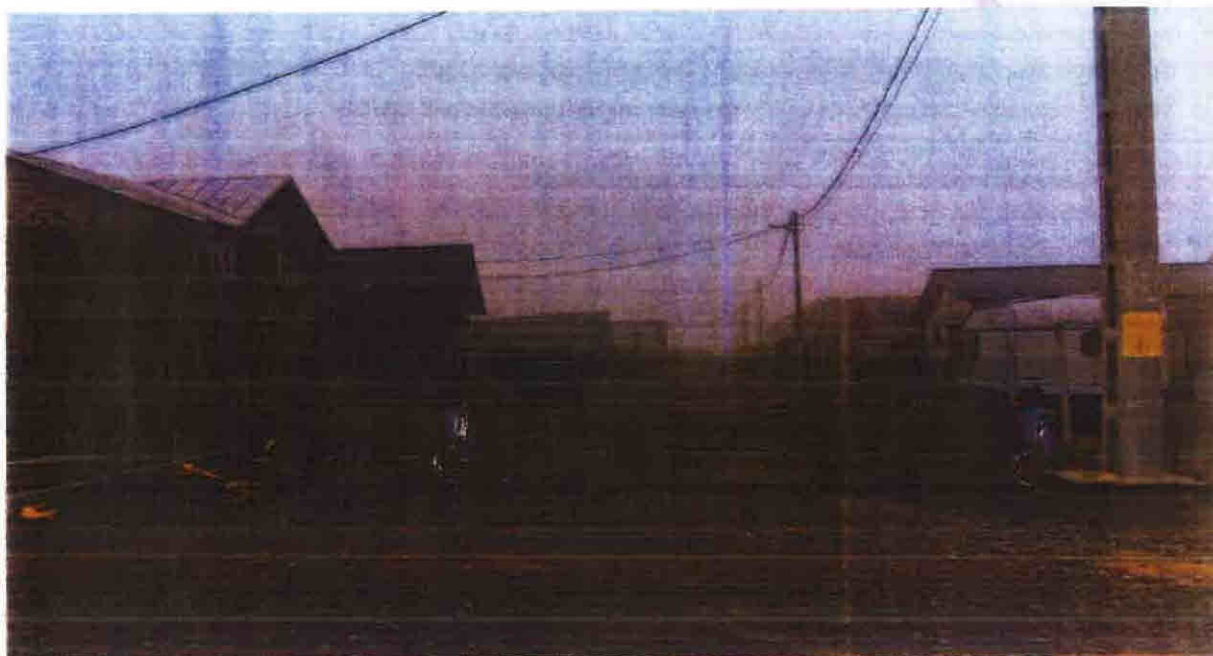


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren, loturi de locuinte in suprafata totala de 40.000 mp situat in Comuna Paulesti, Sat Cocosesti, Tariaua 10, Parcela 576, judetul Prahova



Scopul evaluarii: INSTRUINARE

Proprietar: PRIMARIA PAULESTI

Client: PRIMARIA PAULESTI

Destinatar: PRIMARIA PAULESTI

Utilizator: PRIMARIA PAULESTI

MAI 2022

Page 3 of 65



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

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

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2022
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 10.05.2022.

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

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR.

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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

Evaluarea s-a realizat in **scopul determinarii valorii de piata in vederea tranzactionarii.**

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara **situata in Comuna Paulesti, sat Cocosesti , T 10, P 576** alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod debandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	40.000	24877- 24948		In exclusivitate	In proprietate	Act dezmembreare 1812/04.04.2011 Certif de urbanism 205/03.05.2022

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

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



1.4. Tipul valorii si data evaluarii

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

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020)

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

Data evaluarii este **18.05.2022**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **4.9472 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **18.05.2022**.

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



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

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

1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite Incheiere OCPI Prahova, Act de dezmembrare, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea Primaria Paulesti, inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al primariei in data de 10.05.2022	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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



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

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

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

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

1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

Informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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



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

B. Informatii colectate de Evaluator

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

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

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

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



raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții de vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța 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). Afirmatiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;



- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

- **Ipoteze speciale**

- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, **se bazeaza pe ipoteza speciala, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si **daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.**

1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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



1.9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022”, astfel:

- Definitii si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS**

Cadrul general (IVS-Cadrul general)

- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**

- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

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

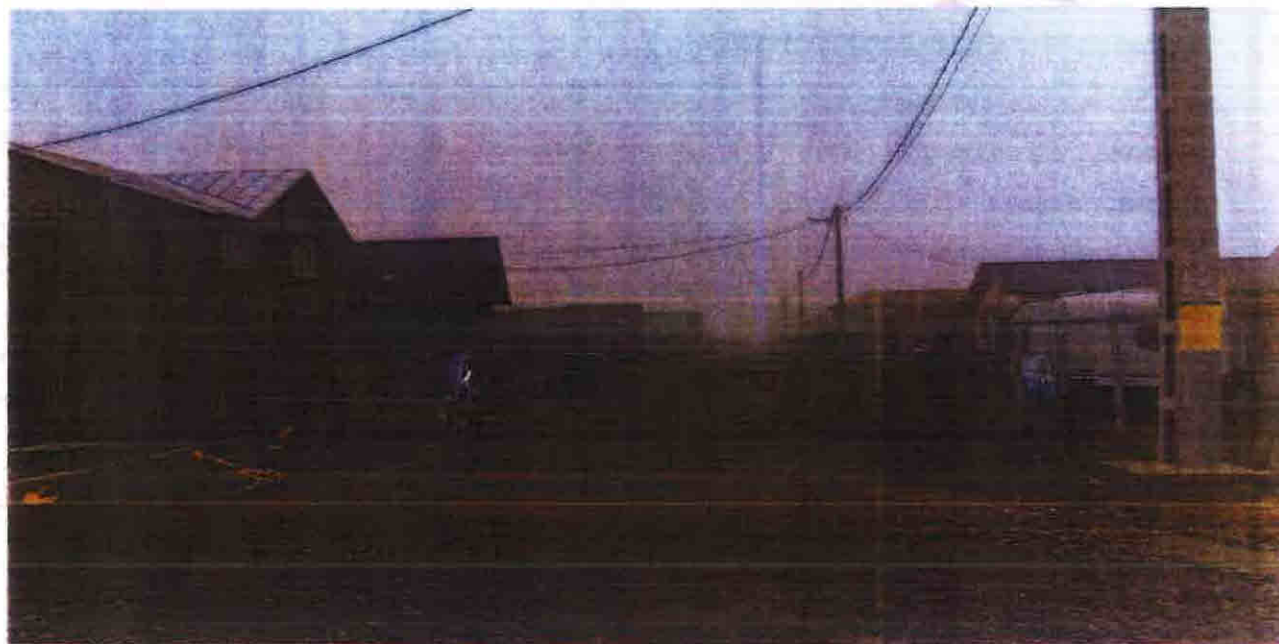
1.10. Descrierea raportului

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



2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Comuna Paulesti, Sat Cocosesti, T 10, P 576, judetul Prahova si face parte din domeniul privat al Primariei Paulesti. Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere:



Regimul Juridic

Terenul supus evaluarii este situat in intravilanul Comuna Paulesti, Sat Cocosesti, T 10, P 576, fac parte din domeniul privat, al Comunei Paulesti, conform actului de dezmembrare nr 1812/08.04.2011 autentificat de notar public Ivan Constantin Ploiesti si transmis in folosinta cu titlu gratuit mai multor proprietari particulari in calitate de superficiari investitori.



Regimul Economic

Categoria de folosință a terenului este arabil și curți construcții.
Destinația stabilită prin P.U.G.-ul localității Paulești este: subzona Li-zona de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu h max. P+2E.

UTILIZĂRI PERMISE

- Locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora.
- Locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție)
- Echipamente publice specific zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc)
- Scuaruri publice
- Împrejmuiri, cai de acces pietonale și private, marcaje, spații plantate.
- Micro obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici, toate aceste obiective vor fi de rezervă exclusivă proprietății pe care sunt amplasate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII

Li – locuire individuală

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața lor să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program



prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

- Pensiuni turistice si agroturistice cu maxim 5 camere de cazare
- Anexe pentru cresterea animalelor in gospodariile populatiei, cu conditia de a fi amplasate la minim 20 m fata de aliniament si cu respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanta mai mica de 3.00 m fata de limita de proprietate imobilelor proprietate privata a persoanelor fizice si/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietatilor acestor imobile si astfel sa nu afecteze accesul si utilizarea acestora.
- Panouri publicitare , indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel incat proiectia la sol a acestora sa fie in totalitate in interiorul terenului pe care au fost autorizate.
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare , autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUZ (dupa caz , conform legislatiei in vigoare)

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza trafic important de persoane/marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi) , prin utilizarea incintei pentru depozitarea masiva si/sau productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00



REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafata de 40.000 mp , este situat în UTR 25 are acces din drumurile locale strazile Campului, Sperantei, Tineretului si posibilitati de racordare la retelele tehnico - edilitare existente în zonă : apă, energie electrică, gaze naturale .

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Li - se consideră construibile arcelele care înde linesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata(mp)	Front (m)
Cuplat	200	12	400	12	400	12
Izolat	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 mp.	Reducerefront cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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



Zona de amplasare

• Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **com. Paulesti, sat Cocosesti**, **Tarla 10, Parcela 576**, beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes: **spitalul Uromed Padurea si lacul Paulesti, Sali de sport Paulesti, Complexul Sky, Cartiere rezidentiale Paulesti si Gageni**

- Cartierul este unul linistit. Zona este preponderent rezidentiala/comerciala.
- Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat, DJ 102.
- Strada la care acces proprietatea este sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, 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**

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat la nivelul carosabilului, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, electricitate, gaz.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie. Terenul curtii are forma de patrata . Terenul are un aspect ingrijit.

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.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **15.05.2022**, 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.

Adresa proprietatii : **Comuna Paulesti, Sat Cocosesti** si are urmatoarele caracteristici :

- Acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia.
- Bransamente la utilitati racordat la electricitate,apa,gaz metan.
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole (inundatii,alunecari de teren)

2.5. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.5. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

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

- Nu se cunosc



2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

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



Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-acces direct la cale de transport principala -echipare complete/adecvata cu utilitati -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	- nu este cazul	

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

2.8. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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



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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber.

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

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



Utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic Conform certificat de urbanism. Avand in vedere documentele avute la dispozitie precum si caracteristicile amplasamentului consider utilizarea rezidentiala permisa.

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale



- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie comerciala/mica industrie.

Testul de permisivitate legala

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

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

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt doar constructii rezidentiale, in care mai functioneaza si cate un magazin alimentar sau industrial, prin urmare pe teren pot fi amplasate constructii rezidentiale.

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din avizul PUD, certificate de urbanism (copie la anexe) si am constatat ca pe teren pot fi amplasate constructii pentru locuit, unitati comerciale si de servicii POT max. = 35%, CUT max. = 1.05%.

Consider ca dezvoltarile rezidentiale sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.



Testul pentru posibilitatea fizica

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

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

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

Drept urmare, apreciez ca dezvoltarile rezidentiale sunt fizic posibile, legal permise si nu se identifica alte constrangeri in acest sens.

Testul fezabilitatii financiare

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

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

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

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



lung.

Testul valorii maxime

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

Deoarece conform certificatului de urbanism anexa la lucrare utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar sunt cele de locuinte individuale **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii rezidentiale este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.**

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

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

Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Nu, in zona nu sunt proprietati industriale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu, Potential nu este ridicat datorita amplasarii (rezidentiale), in zona exista cerere ptr proprietati rezidentiale	Nu
Comercial	Nu, in zona nu sunt proprietati comerciale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu, Potential nu este ridicat datorita amplasarii (rezidentiale), in zona exista cerere ptr proprietati	Nu



			rezidentiale	
Rezidential	Da, in zona analizata sunt proprietati rezidentiale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Da, cu potential rezidential, in zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	Da

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent rezidentiala**. Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate rezidentiala.**
- **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,**
- **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, **atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.**
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celel mai bune utilizari a acestuia.**
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile



care definesc CMBU, si anume: este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

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

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

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



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

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

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

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2021, în ciuda situației generate de criza sanitară, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2020 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii intervievați au finalizat în 2020 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Trebuie menționat că ambele sondaje pe care le-am desfășurat anul acesta arată un număr semnificativ de respondenți care au finalizat deja tranzacții în 2020 până la



momentul efectuării sondajului sau așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% în cel din toamnă”, a declarat Sinziana Oprea, Director Land Agency Colliers International.

„Mai mult, percepția avută asupra viitorului este una pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021”, a mai adăugat aceasta. La sondajul realizat de Colliers International au participat peste 90 de profesioniști activi pe piața terenurilor.

3.2. Definirea pieței specifice

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (comercial/industrial – terenuri libere) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se **defineste ca piața proprietăților imobiliare de tip teren curți construcții, patrimoniu privat al unui UAT. Arealul analizat : Primaria Paulești**

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare datorită proximității față de Mun. Ploiești. Piața imobiliară specifică este una cu activitate relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Comuna Paulești, zona periferică. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind unul puțin accentuat deoarece



proprietatea este a unui UAT si se cunoaste ca UAT-urile au in tendinta concesionarea in detrimentul instrainarii. Putem spune ca este o piata a UAT-urilor si nu a cumparatorilor.

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industriala/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de mici afaceri comerciale si case de locuit la strada; in vecinatate a acestui teren sunt si proprietati imobiliare de tip rezidential, case de locuit.

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

Piata specifica proprietatii subiect nu ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile dat fiind faptul ca aceasta este proprietatea UAT si se stie ca acest gen de proprietar agreeaza concesionariile in detrimentul tranzactionarilor. Insa pentru a ne face o imagine a pietei arealului analizei am selectat oferte plasate pe piata de catre participantii la piata persoane fizice sau juridice altele decat UAT-uri.



3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune în detrimentul vânzării. Cumpărătorii se bucură când pe piață sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vânzare deoarece decât să plătească lunar sau anual o concesiune/redevanșă, preferă să plătească o rată la bancă dar știu că devin proprietari, aceasta conduce ulterior la creșterea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. De menționat că totuși aceste proprietăți au valori puțin scăzute față de piața liberă a persoanelor fizice.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zonă, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de 30-50 EUR/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În zonă se constată un interes mediu pentru achiziționarea de proprietăți similare. În zonă pentru care se face această analiză se constată că oferta de proprietăți similare este relativ mică, iar cererea este crescută, resimțindu-se liberalizarea condițiilor de finanțare (IMMINVEST, Măsură 1 și 2 granturi pentru capital de lucru, Măsură 3 granturi pentru investiții).



Totusi atentie, costurile de finantare scazute inseamna ca exista totusi un risc al inaspririi bruste a conditiilor financiare si aceste evolutii „**ar trebui gestionate cu atentie**”, atrage atentia FMI.

Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, 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 terenuri, la nivelul anului 2022, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

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

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

Localitate	Suprafata mp	Categorie de Folosinta	Preț ofertat eur/mp	Sursa	observatii
Cocosesti	1884	Curti constructii	Vanzare 39 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-cocosesti-1884-mp-msh00653a	Tel 0722 133 683



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Gageni	1000	Curti constructii	Vanzare 39 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-gageni-1000-mp-msh5246yx	Tel 0722 133 683
Paulesti	500	Curti constructii	Vanzare 44 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-paulesti-500-mp-msh5674c7	Tel 0722 133 683
VALORI LA VANZARE		Maxim	44		
		Minim	39		
		Media	40eur/mp		

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

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

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



3.5. Echilibrul pietei, previziuni

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

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

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

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

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

In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta ca priveste 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 au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.



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 stagnare, a intrat pe un **palier ușor ascendent în ciuda situației create de criza sanitară**. Considerăm că acest trend **ușor ascendent** se va menține și în perioada următoare.

3.6. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca pret și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca și categorii de folosință și suprafață, **cu preturi cuprinse între 30 euro și 50 euro/mp. Pretul mediu fiind de 40 eur/mp.**

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proportia) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea



terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arandat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

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



actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

In lucrarea de fata au fost aplicate doua metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

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

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

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

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea.

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

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

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.

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

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in 2021 in comparatie cu primul semestru 2020 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

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

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 2%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinleza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață" cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	obs
Suprafață (mp)	447	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	40	39,5	44	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	-	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMSIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDITII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDITII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDITII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulesti sat Cocosesti cartier nou de vile	Com Paulesti sat Cocosesti	Com Paulesti sat gageni	Com Paulesti sat paulesti	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	-	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	Vezi Anexa
AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIIE/RELEF	în comunal înalțata înclinață în	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITATI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE	obine	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport. Printre acestea sunt oferte și datele de contact (linie, e-mail, de telefon).

Au fost aplicate corecțiile ce se impuneau detaliate mai jos:

Explicitarea ajustărilor:

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

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



luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect.

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

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

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

5. **CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE** – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

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



subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece este localizată în Com Paulesti sat gageni, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat paulesti, amplasament Zona mai buna față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 447. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 01% deoarece are suprafața de 1884 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 01% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00% deoarece are suprafața de 500 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidential. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidential, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidential, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidential, la fel ca proprietatea subiect.

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



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

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 00 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 00 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00 deoarece are utilități pe teren.

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

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

Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piața.

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect cocoșesti	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	217.00	1.884	1.000	500
preț ofertă		40.00	39.50	44.00
D. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă		oferta
marja de negociere (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2.0	-2.0	-2.2
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		38.00	37.525	41.80
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE	integral	similar	similar	similar



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

TRANSMIS				
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38.00	37.525	41.80
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)				
	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38.00	37.525	41.80
3. CONDIȚII DE FINANȚARE				
	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38.00	37.525	41.80
4. CONDIȚII DE VANZARE				
	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38.00	37.525	41.80
5. CHELTUIELI NECESARE ÎMPREună CUMPARARE				
	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38.00	37.525	41.80
6. CONDIȚII DE PLATĂ				
	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38.00	37.525	41.80
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

7. LOCALIZARE				
	Com Paulesti sat Cocosesti cartier nou de vile	Com Paulesti sat Cocosesti	Com Paulesti sat gageni	Com Paulesti sat paulesti
comparativ cu subiectul	zona in dezvoltare	similar	zona mai buna	Zona mai buna
cuantumul ajustare (%)		0.0%	-3.0%	2.0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000	-1.1258	-0.8360
PRET AJUSTAT €/mp		38.0000	36.3993	40.9640
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	447.00	1,884.00	1,000.00	500.00
Diferență suprafață		1437.0	553.0	53.0
cuantumul ajustare (€/mp)		0.5	0.2	0.0
cuantumul ajustare (%)		1.4%	0.6%	0.1%
	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
cuantumul ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000	0.0000	0.0000
	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)				
cuantumul ajustare (%)		-3.0%	-3.0%	-3.0%
cuantumul ajustare (€/mp)		-1.1	-1.1	-1.3
	din drum comunal in alei de incinta in cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
11. ACCES				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000	0.0000	0.0000
	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
	apa, en. el.g.fara canalizare			
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantumul ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000	0.0000	0.0000
TOTAL AJUSTARE				
CARACTERISTICI FIZICE (%)		-1.6%	-2%	-3%
TOTAL AJUSTARE				
CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-0.59	-0.92	-1.23
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37.41	35.48	39.73
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	37.41	35.50	39.73
Ajustare totală brută absolută	(€)	1.7 €	2.5 €	2.1 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	4.44%	6.55%	5.05%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU :	37.41 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EURO) :	16,720 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (LEI) :	82,717 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabilii 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Astfel indicația asupra valorii de piață a terenului, determinată prin Abordarea prin piață este:



Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Cocosesti	24877-24948	37	40000	1,496,200	7,402,200
	Valoarea totala proprietate				1,496,200	7,402,200

4.2. Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru terenul din localitatea analizata.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.

- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

In vederea determinarii valorii de piata au fost culese oferte de inchiriere teren in arealul analizat :

Localitate	Suprafata mp	Categorie de Folosinta	Pret ofertat eur/mp	Sursa	observatii
Teren in Urleta	36.500	Curti constructii	0.8 eu/mp	<a href="https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-
inchiriat/terenuri/teren-
industrial/anunt/teren-
intravilan-curs-constructii-de-
inchiriat/ih425268h0g8755i1f4
669615ge23eih.html">https://www.publi24.ro/anunt- uri/imobiliare/de- inchiriat/terenuri/teren- industrial/anunt/teren- intravilan-curs-constructii-de- inchiriat/ih425268h0g8755i1f4 669615ge23eih.html	Telefon 0722 507319
Teren Gageni	10.000	Curti constructii	0.8 eu/mp	<a href="https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-
inchiriat/terenuri/teren-
ptr-
casa/anunt/ploiesti-gageni-
teren-intravilat-de-
inchiriat/8d945482he027f67e
0g088dh86i39df2.html">https://www.publi24.ro/anunt- uri/imobiliare/de- inchiriat/terenuri/teren- ptr- casa/anunt/ploiesti-gageni- teren-intravilat-de- inchiriat/8d945482he027f67e 0g088dh86i39df2.html	Agent:Cristina Tudorache 0720 762675
Teren Banesti	735	Cc	0.136 eur/mp	<a href="https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-
inchiriat/terenuri/teren-
intravilan/anunt/inchiriez-
teren-intravilan-banesti-
prahova/87h82i5281ee782h1f
9e7fd15458g374.html">https://www.publi24.ro/anunt- uri/imobiliare/de- inchiriat/terenuri/teren- intravilan/anunt/inchiriez- teren-intravilan-banesti- prahova/87h82i5281ee782h1f 9e7fd15458g374.html	TELEFON 0730 024882



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Teren Baltesti	in 1000	Cc	0.075 eu/mp/ luna	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-foarte-bun-pentru-depozit-cherestea-materiale-constructii/ff67ee5416g6777g1d0i82d8e063624f.html	TELEFON 0737 409855
VALORI LA INCHIRIERE		Maxim	0.8		
		Minim	0.075		
Eur/mp/luna		Media	0.45		

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cea. 0,45 Euro/mp/luna , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare in 10% (cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari).

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.Equinox.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile pentru inchiriere.

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 11 % , estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

In prezenta lucrare au fost folosite proprietati aflate pe piata la inchiriere.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Date de intrare :

chiria medie unitara 0.45 euro/mp/luna

grad de ocupare 90%

rata de capitalizare a veniturilor nete efective 11%

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

CONFIDENTIAL



TEREN loturi casa

ANEXA 2

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

actualizarii venitului

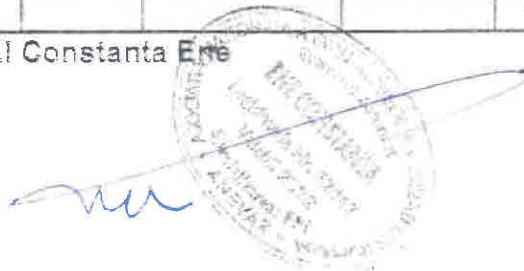
Suprafata (mp)		447.00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.45275
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		202.38
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,428.55
Total VBP (eur/an)		2,428.55
Grad de ocupare		90.00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2,185.70
Total VBE (eur/an)		2,185.70
Chetuieli exploatare	10%	218.57
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1,967.13
Total VNE (eur/an)		1,967.13
Rata de capitalizare		11.00%
Multiplicator		9.09
Valoare randament (eur)		17,883 €
		0 €
Valoare de piata		17,883 EUR
		88,471 lei
Curs euro la 18.05.2022	4.9472	
Valoare de piata unitara -euro	EUR	40

Indicatia asupra valorii de piata obtinuta prin Abordarea prin venit este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Cocosesti	24877-24948	40	40000	1.600.300	7,916.800

Evaluator E.P.I Constanta Ene

Page 55 of 65





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

5.1. Sinteza rezultatelor

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

Metoda utilizata	Rezultat obtinut -euro-	Rezultat obtinut -lei-
Abordarea prin piata	1.496.200	7.402.200
Abordarea prin venit	1.600.300	7.916.800
Marja diferente de valori	7%	7%

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona rezidentiala a comunei Paulesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul *apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.*



2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**

3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in comuna Paulesti se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 40.000 mp, reprezentand loturi de casa si cai de acces, la data de 18.05.2022 este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Cocosesti	24877-24948	37	40000	1,496,200	7,402,200

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

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

ANEXE

Anexa 1 Fise de calcul

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Localizare subiect si comparabile

Anexa 4 Acte de proprietate

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect cocosesti	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	447,00	1.884	1.000	500
pret ofertă		40,00	39,50	44,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2,0	-2,0	-2,2
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		38,00	37,525	41,80
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,00	37,525	41,80
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,00	37,525	41,80
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,00	37,525	41,80
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,00	37,525	41,80
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,00	37,525	41,80
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		38,00	37,525	41,80
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Com Paulești sat Cocosești cartier nou de vile	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat paulești
comparativ cu subiectul	zona în dezvoltare	similar	zona mai bună	Zona mai bună
quantum ajustare (%)		0,0%	-3,0%	-2,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	-1,1258	-0,8360
PREȚ AJUSTAT €/mp		38,0000	36,3993	40,9640
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	447,00	1.884,00	1.000,00	500,00
Diferență suprafață		1437,0	553,0	53,0
quantum ajustare (€/mp)		0,5	0,2	0,0
quantum ajustare (%)		1,4%	0,6%	0,1%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
quantum ajustare (%)		-3,0%	-3,0%	-3,0%
quantum ajustare (€/mp)		-1,1	-1,1	-1,3



11. ACCES	din drum comunal in alei de incinta in cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	apa, en. el.g.fara canalizare			
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMA IN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-1,6%	-2%	-3%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-0,59	-0,92	-1,23
PRET AJUSTAT (€/mp)		37,41	35,48	39,73
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	37,41	35,50	39,73
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	1,7 €	2,5 €	2,1 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	4,44%	6,55%	5,05%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU :	37,41 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EURO) :	16.720 €			
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ (LEI) :	82.717 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Valoare de piață teren S =447 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	37	185
Valoare totală	16.720 Euro	82.717 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9472 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Explicarea ajustărilor:

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

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

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

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

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



5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece este localizată în Com Paulesti sat gageni, amplasament zona mai bună față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat paulesti, amplasament Zona mai bună față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. Proprietatea subiect are suprafața de 447. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,4% deoarece are suprafața de 1884 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,6% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comunal pietruit neasfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -3% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -3% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -3% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal în alei de incintă în cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces din drum amenajat.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. Proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități pe teren.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma plană. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

- Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

- Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucisate.

- Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare în obiectul evaluat.

- Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fșei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Observa
Suprafață (mp)	447	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	40	39,5	44	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILITĂȚII (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	-	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat Corosești cartier nou de vile	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat paulești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	447	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, tratare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	drum comunal în alei de incintă în	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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



TEREN loturi casa

ANEXA 2

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

actualizarii venitului

Suprafata (mp)		447,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,45275
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		202,38
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.428,55
Total VBP (eur/an)		2.428,55
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2.185,70
Total VBE (eur/an)		2.185,70
Chetuieli exploatare	10%	218,57
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1.967,13
Total VNE (eur/an)		1.967,13
Rata de capitalizare		11,00%
Multiplicator		9,09
Valoare randament (eur)		17.883 €
		0 €
Valoare de piata		17.883 EUR 88.471 lei
Curs euro la 18.05.2022	4,9472	
Valoare de piata unitara -euro	EUR	40

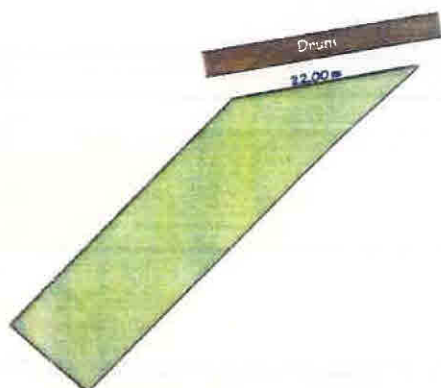




Marshall Imobiliare
Imobiliare

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Suprafata teren = 1884 mp



Teren intravilan de vanzare in Cocosesti, 1884 mp

75.000 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH006530**

Caracteristici

Suprafata teren:	1884 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Acces auto

Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal

Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

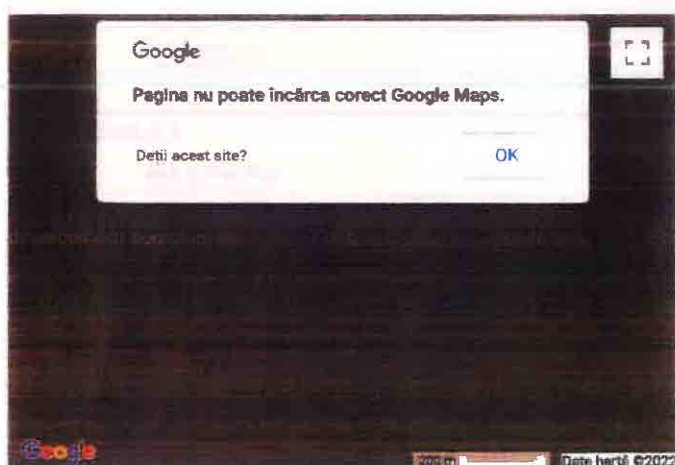
Valoare pret imobil in lei: 371.855,00 Lei

Total taxe notariale: 4.830,99 Lei

Vezi detalii



Localizare



1.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-curs-constructii-de-inchiriat/ih425268h0g8755i1f4669615ge23eih.html>



Descriere

Proprietar, inchiriez teren de 36.546 mp, intravilan curs constructii, ideal investitii in Urleta, Prahova, la 10 minute de Campina si 50 de minute de Bucuresti. Terenul se afla in zona Padurea Ciuperceasca, zona foarte buna, la 400 de metri de Dn1, zona mixta atat cu constructii industriale active cat si constructii rezidentiale;

- suprafata 36.546 mp, lot compact, acces din str asfaltata si doar pe ultimii 200 m este drum pietruit usor accesibil tot timpul anului cu orice fel de vehicul;
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate : gaze (conducta industriala), apa, curent;
- cadastru recent, extras de carte funciara fara sarcini, fara probleme juridice de orice fel, certificat de urbanism obtinut;
- deschidere la drum 197m, este pretabil pt orice fel de constructie civila sau industriala;
- POT maxim admis 60%, CUT=1, regim inaltime P+2 cu posibilitate de marire prin PUZ/PUD;
- pret pt intreaga suprafata, negociabil dupa vizionare;
- se poate inchiria si parcelat, conform schitei atasate, iar in acest caz pretul se negociaza in functie de suprafata achizitionata;

Pret: 0.8 lei/mp/luna

Publi24_1642860662

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Telefon 0722 507319

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ploiesti-gageni-teren-intravilat-de-inchiriat/8d945482he027f67e0g088dh86i39df2.html>



Ploiesti | gageni | teren intravilat de inchiriat

8 000 EUR

[Prahova, Ploiesti](#) [Vezi pe harta](#)

specificatii

Suprafata terenului 10000,0 m²
Numar fronturi 1

Descriere

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un TEREN, in zona Gageni, Ploiesti.

Terenul are o suprafata de 10.000mp, dispune de curent, canalizare, apa.

Este ideal ca si spatiu de amplasament pentru diverse activitati.

Va asteptam sa il vedem impreuna !

Agenti: Cristina Tudorache 0720 762675

3. <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan-banesti-prahova/87h82i5281ee782h1i9e7fd15458g374.html>



Inchiriez teren intravilan Bănești Prahova

La intrare în Bănești dinspre Ploiești București

La 200 m de DN1 acces imediat

Suprafață 735 mp

Deschiderea 22 m

Loc foarte mare în fata terenului pentru parcat

Va rog contact doar pe telefon

Se pretează pentru depozitare diferite materiale (lemn metal etc) , auto, rulote, agricultura etc !

100 EUR/LUNA

0.136 EU/MP/LUNA

TELEFON 0730 024882

4. <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-foarte-bun-pentru-depozit-cherestea-materiale-constructii/ff67ee5416g6777g1d0l82d8e063624f.html>

Închiriez teren foarte bun pentru depozit cherestea , materiale construcții

75 EUR

Prahova, BALTESTI Vezi pe harta

Vezi bilc 17 75

Descriere

Închiriez teren foarte bun pentru depozit cherestea , materiale construcții, în suprafață de 1000 mp. Terenul are laturile de cca. 35m respectiv 40m. Posibilitatea de intrare și ieșire pe ambele laturi. Terenul este situat în zona centrală a comunei Bălțești, jud. Prahova, pe strada principală, intersecția cu str. Păcureți. Publi24_1648471093
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0.075 EU/MP/LUNA

TELEFON 0737 409855



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

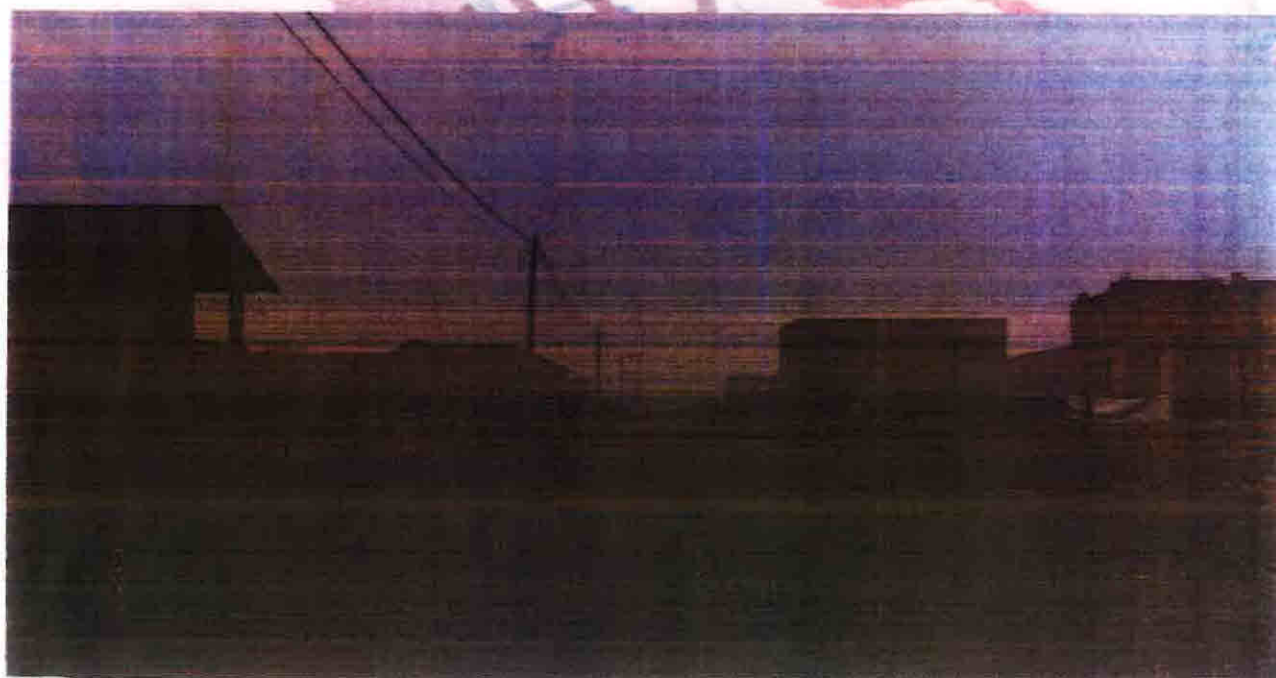
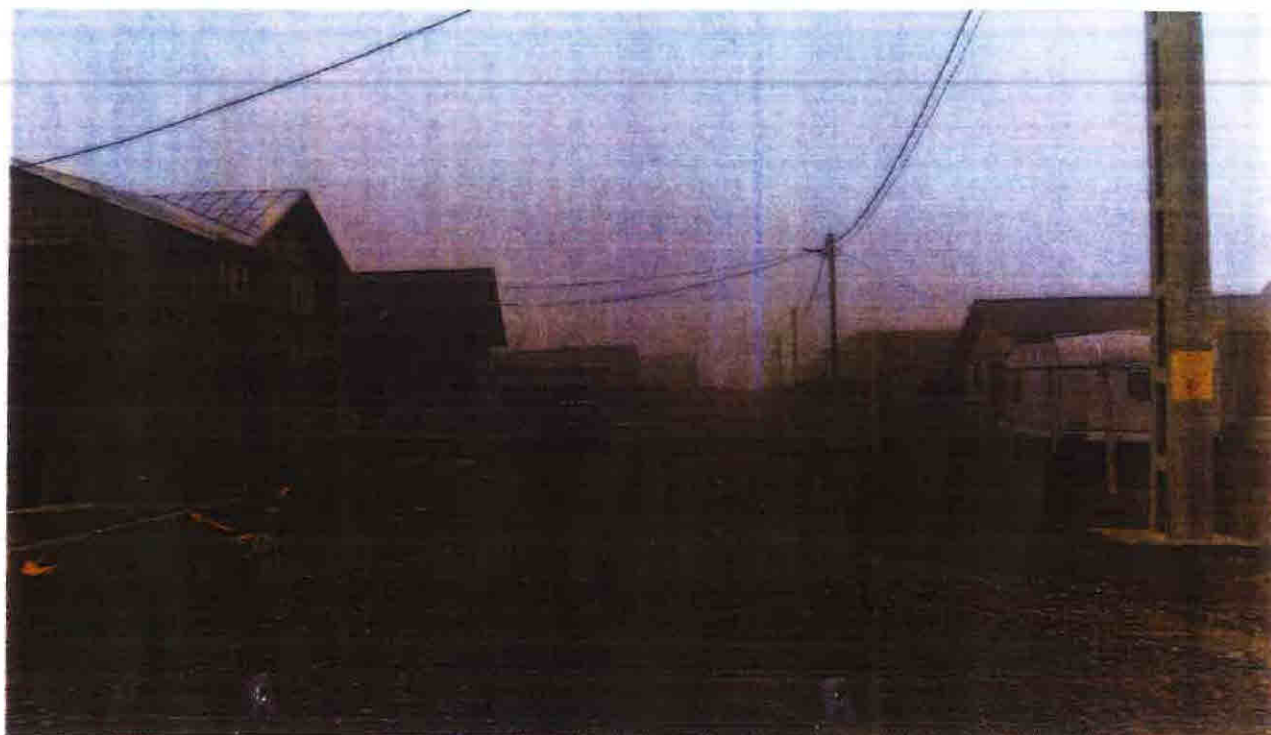
ANEXA 2

Fotografii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 3

Localizare subiect



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI

Primar

Nr. 7870 din 03.05.2022



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 205 din 03.05.2022

În scopul INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PĂULEȘTI rep. de dl
primar SANDU TUDOR CUI 2843981

cu domiciliul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI
satul - sectorul -, cod poștal -
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. - ap. -
telefon/fax - e-mail -

!! înregistrată la nr. 7870 din 02.05.2022.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul COCOȘEȘTI, sectorul -
cod poștal 107401, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (terenuri) este situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocosesti aparținând
Comunei Paulesti (în calitate de proprietar) conform actului de dezmembrare nr. 1812 din
08.04.2011 autentificat de notar public IVAN CONSTANTIN Ploiesti și transmis în folosință cu
titlu gratuit mai multor proprietari particulari în calitate de suprafețieri investitori.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenurilor este arabil și curți- construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este : subzonă Li - zonă de locuințe
individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu h max. P=2 L.

UTILIZARI PERMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnoco-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnoco-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li – Locuire individuală

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (ateliere de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie contruită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere de cazare ;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile la apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- panouri publicitare amplasate pe sol, montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3.00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.
- panouri publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează trafic important de persoane/mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens, general (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea mcinței pentru depozitare masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urătesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenurile sunt situate în intravilanul comunei Păulești, satul Cocosești în UTR 25, POT max.35%, CUT max.1.05 regim de înălțime P+2 E), cu acces la drumurile locale strazile Campului, Sperantei, Tineretului cu posibilitati de racordare la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Li - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituie	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	200	12	400	12	400	12
Izolai	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3.0 m, iar pentru instituții publice cu minimum 10.0 m și servicii cu minimum 5.0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

- în cazul regimului de construire continuu (înșirată) clădirile se dispun față de aliniament
- retras față de aliniament cu minim 3.0 metri în cazul lotizărilor existente, cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, conform profilului transversal din planșele de circulație

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcanе;
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15,0 metri** de la alinierea clădirilor;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire cuplat / izolat, clădirile se dispun față de aliniament;
- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, iar străzile respecta profilele propuse în planșele de circulație;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcanе;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Li – Locuire individuală :

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei astfel :
- pe parcelele cu front la stradă cuprins între **12,0 – 15,0 m**, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,0 m** ;
- pe parcelele cu front la stradă mai mare sau egal cu **15,0 m**, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,0 m** ;
- Retragera față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **2,0 m** ;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului, prevederea nefiind valabilă pentru anexe și garaje;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Li – Locuire individuală :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Li – Locuire individuală :

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00 metri** de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere și incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicaptate sau cu dificultăți de deplasare;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură, dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de **100 m**;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces în drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

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

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

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție) cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;

- cele cu o lungime de la 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Li – Locuire individuală:

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

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

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

- pentru locuințe individuale se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;

- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornisă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (coamă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
Li	9	14	P+2f

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;

- în situații justificate (capete de perspective, închideri de fronturi, zone de tranziție între zone diferite din punct de vedere morfo-funcțional) se permit accente de înălțime cu maxim 2 niveluri față de regimul maxim de înălțime admis pentru subzona Li;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li – Locuire individuală:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieți, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Li – Locuire individuală :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietățile învecinate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV- satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripoduri) sau cu grinză cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Li – Locuire individuală :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, teruse; se va asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă;

ÎMPREJMUIRI.

Li – Locuire individuală :

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE/UTILIZARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 35%

CUT_{maxim} = 1.05

Documentația urbanistică PUG și RLU ale localității este valabilă până la data de 19.12.2022.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE va fi insotita de urmatoarele documente :

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

☐ DTAC ☐ DTOE ☐ DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

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

- | | |
|---|--|
| ☐ alimentare cu apă SC PAMA SRL PĂULEȘTI | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare - TELEKOM PH |
| ☐ alimentare cu en.electrică | ☐ salubritate – SGCL BĂICOI |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ sănătatea populației ☐ protecția civilă

d.3) Avize/acorduri specifice ale administrațiilor publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☐ - Studiu geotehnic (cu verficator)
- ☐ - Plan de situatie pe ridicare topografică întocmit de topograf atestat ONCGC pentru faza de DTAC vizat de OCPI Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonate cu calcul de suprafețe, curbe de nivel, construcții, rețele, drumuri existente - vizată de OCPI Ph
- ☐ - Verificarea documentației conform HGR 925/1995
- ☐ - Dovada înscrierii DTAC la OAR și documentele justificative cu opțiunile proiectantului pentru timbrele de arhitectură.

e) - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ - Taxa timbru arhitectură (construire) – 0.05% din valoarea autorizata;
- ☐ - Taxa autorizatie de construire – 0.5% din valoarea devizului estimativ, achitata la Primăria Păulești

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
SANDU TUDOR
L.S.



SECRETAR GENERAL ,
FELICIA RĂDUCEA


ARHITECT ȘEF,
COSTIN NICOLESCU


Achitas taxa de: Scutit conf. L 227/2015

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

Intocmit/redactat consilier urbanism Dragomir Nicoleta Steluta

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF .

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

ACT DE DEZMEMBRARE

COMUNA PĂULEȘTI prin CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI, cu sediul în comună Păulești, strada Principală nr.650, județul Prahova, având Cod Fiscal 284308, reprezentată prin SANDU TUDOR, în calitate de viceprimar, domiciliat în comună Păulești, sat Căcoșești nr.125, județul Prahova, încheie prezentul act de dezmembrare a terenului în suprafață de 40.001,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune.

Terenul are număr cadastral nou 24795 (număr cadastral vechi 13961) și este înscris în Cartea Funciară nr.24795 a localității Păulești (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr.11171) așa cum rezultă din încheierea nr.72544/2010 eliberată de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Eu, proprietara, am dobândit terenul în suprafață totală de 470.990,00 m.p. prin reconstituirea dreptului de proprietate în conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991 conform titlului de proprietate nr.65461/28.02.2001 eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor județul Prahova, fiind dezmembrat în 3 loturi, respectiv terenul în suprafață de 450.891,00 m.p., terenul în suprafață de 20.000,00 m.p. și terenul în suprafață de 100,00 m.p., în baza actului de dezmembrare autentificat la nr.470/29.01.2010 de notar public Ivan Constantin, iar terenul în suprafață de 450.891,00 m.p. a fost la rândul său dezmembrat în 2 loturi, respectiv terenul în suprafață de 410.890,00 m.p. și terenul în suprafață de 40.001,00 m.p. (ce face obiectul prezentului act) în baza actului de dezmembrare autentificat la nr.6156/15.12.2010 de notar public Ivan Constantin.

Asupra terenului nu există nici un fel de sarcini așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr.17808/04.04.2011 eliberat de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Dezmembrarea se face în baza adresei nr.1112/15.03.2011 emisă de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova, fiind emis Certificatul de Urbanism nr.28/10.02.2011 de Primăria comunei Păulești.

Din suprafața totală se dezmembrează:

LOTUL 1 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 447,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24877.

LOTUL 2 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24878.

LOTUL 3 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24879.

LOTUL 4 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24880.

LOTUL 5 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24881.

LOTUL 6 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24882.

LOTUL 7 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24883.

LOTUL 8 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24884.

LOTUL 9 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24885.

LOTUL 10 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24886.

LOTUL 11 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24887.

LOTUL 12 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24888.

LOTUL 13 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24889.

LOTUL 14 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24890.

LOTUL 15 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 435,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24891.

LOTUL 16 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24892.

LOTUL 17 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24893.

LOTUL 18 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24894.

LOTUL 19 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24895.

LOTUL 20 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24896.

LOTUL 21 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24897.

LOTUL 22 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24898.

LOTUL 23 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24899.

LOTUL 24 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24900.

LOTUL 25 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24901.

LOTUL 26 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24902.

LOTUL 27 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24903.

LOTUL 28 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24904.

LOTUL 29 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24905.

LOTUL 30 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24906.

LOTUL 31 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24907.

LOTUL 32 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24908.

LOTUL 33 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24909.

LOTUL 34 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24910.

LOTUL 35 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24911.

LOTUL 36 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24912.

LOTUL 37 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24913.

LOTUL 38 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24914.

LOTUL 39 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24915.

LOTUL 40 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24916.

LOTUL 41 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24917.

LOTUL 42 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24918.

LOTUL 43 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24919.

LOTUL 44 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24920.

LOTUL 58 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 444,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24934.

LOTUL 59 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 455,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24935.

LOTUL 60 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 457,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24936.

LOTUL 61 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 457,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24937.

LOTUL 62 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 457,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24938.

LOTUL 63 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 454,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24939.

LOTUL 64 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 452,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24940.

LOTUL 65 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 451,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24941.

LOTUL 66 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 451,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24942.

LOTUL 67 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 452,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24943.

LOTUL 68 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 454,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24944.

LOTUL 69 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 455,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24945.

LOTUL 70 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 456,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24946.

LOTUL 71 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 448 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24947

LOTUL 72 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 8.024,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, cartea 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24948

Corpurile de proprietate se identifică cu schitele de plan anexate înlocuite de P.F.A. Cârstea Andeluzia Alina, schite care fac parte integrantă din prezentul contract, vizate de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova cu nr. înreg. 12293/16.03.2011.

Prezentul act îl încheie în temeiul art. 44 și 45 din Legea nr. 71/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Demersurile necesare efectuării operațiunii de intabulare a prezentului act de dezmembrare, în Cartea Funciară, sunt în obligația notarului public, în condițiile art. 56 din Legea nr. 71/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Redactat de Notar Public IVAN CONSTANTIN și tehnoredactat la biroul notarial astăzi, data autentificării, în 10 exemplare, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru arhiva A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Carte Funciară Ploiești și 8 exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
COMUNA PĂULEȘTI prin CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI
prin împuternicit

ROMANIA
BIRoul NOTARULUI PUBLIC IVAN CONSTANTIN
PLOIESTI, STRADA ȘTEFAN CEL MARE NR. 1, JUDEȚUL PRAHOVA
operator de date cu caracter personal nr. 1640

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1812 din 08 aprilie 2011

În fața mea, IVAN CONSTANTIN, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului s-a prezentat:

1. SANDU TUDOR, născut în Ploiești, domiciliat în comuna Păulești, sat Căcoșești nr. 125, județul Prahova, identificat cu C.I. seria P.H., nr. 931839/12.07.2010 eliberată de SPCLP Ploiești, C.N.P. 1650720293198, în calitate de reprezentant al COMUNEI PĂULEȘTI prin CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI, în calitate de proprietar care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui și planurile de situație.

În temeiul art. 8 litera B din legea nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Suntit de impozit asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare conform art. 77 alin. (1) din Codul Fiscal.

S-a achitat taxul de 4.320 lei cu chitanța nr. 241351/2011 pentru serv. de publicitate imobiliară cu codul 2 2 2.

S-a perceput onorariul de 7.070 lei cu C.F. nr. 303/08.04.2011

2^o - AMPLASAMENT S. JELIMITARE A IMOBILILIT
1. DISTRIBUAREA DE DEZLIPIRE
Scrie 1.1000

W. J. W. B. / VOLUME 10

Artibeus tridactylus

 $\frac{d}{dt} \left(\frac{\partial L}{\partial \dot{x}} \right) = \frac{\partial L}{\partial x}$

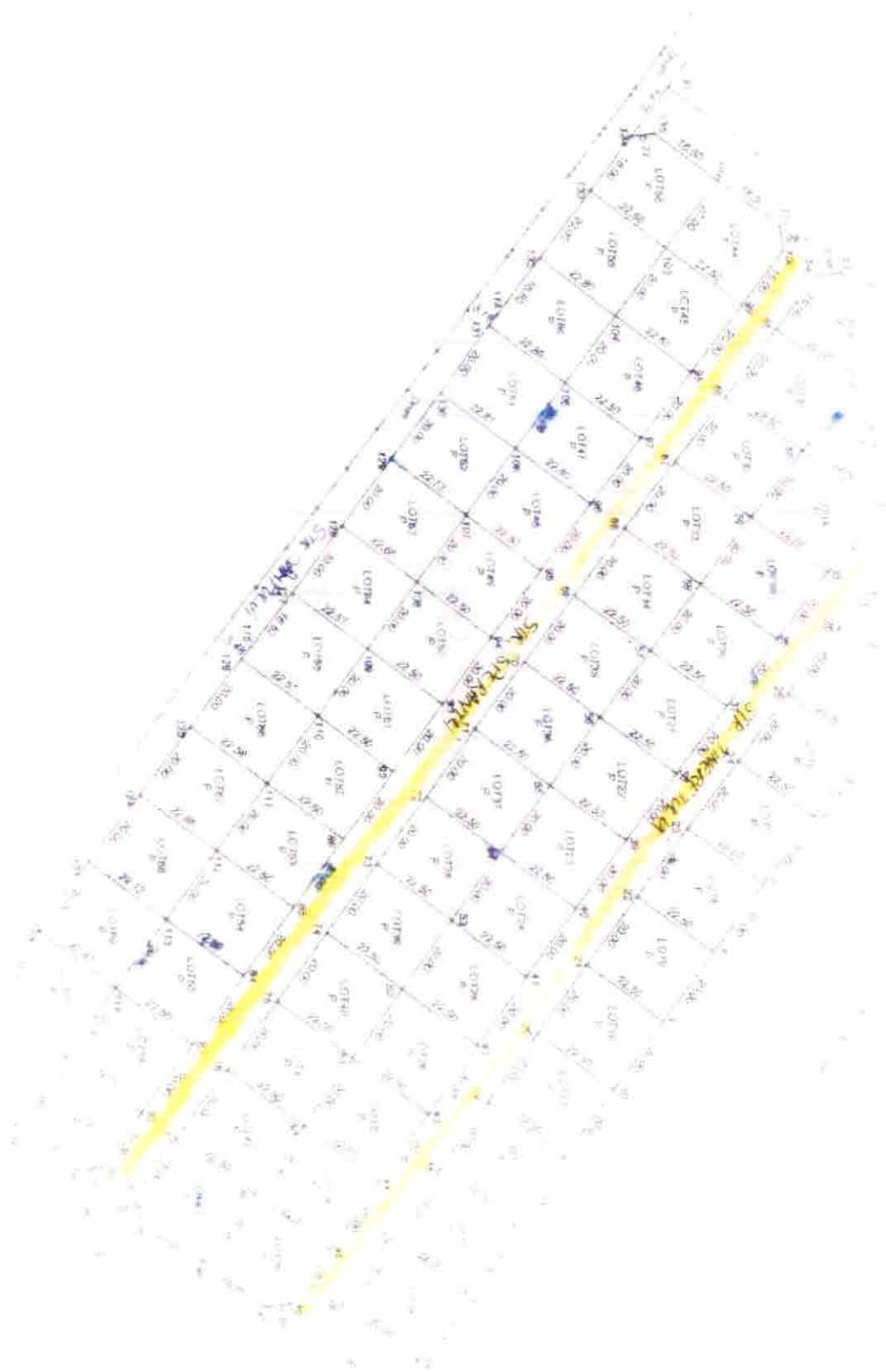
num PALĂRĂȘTI și COȘCĂRĂȘTI intervin: Fata și
Lăptășii în 1978, pe 1980.

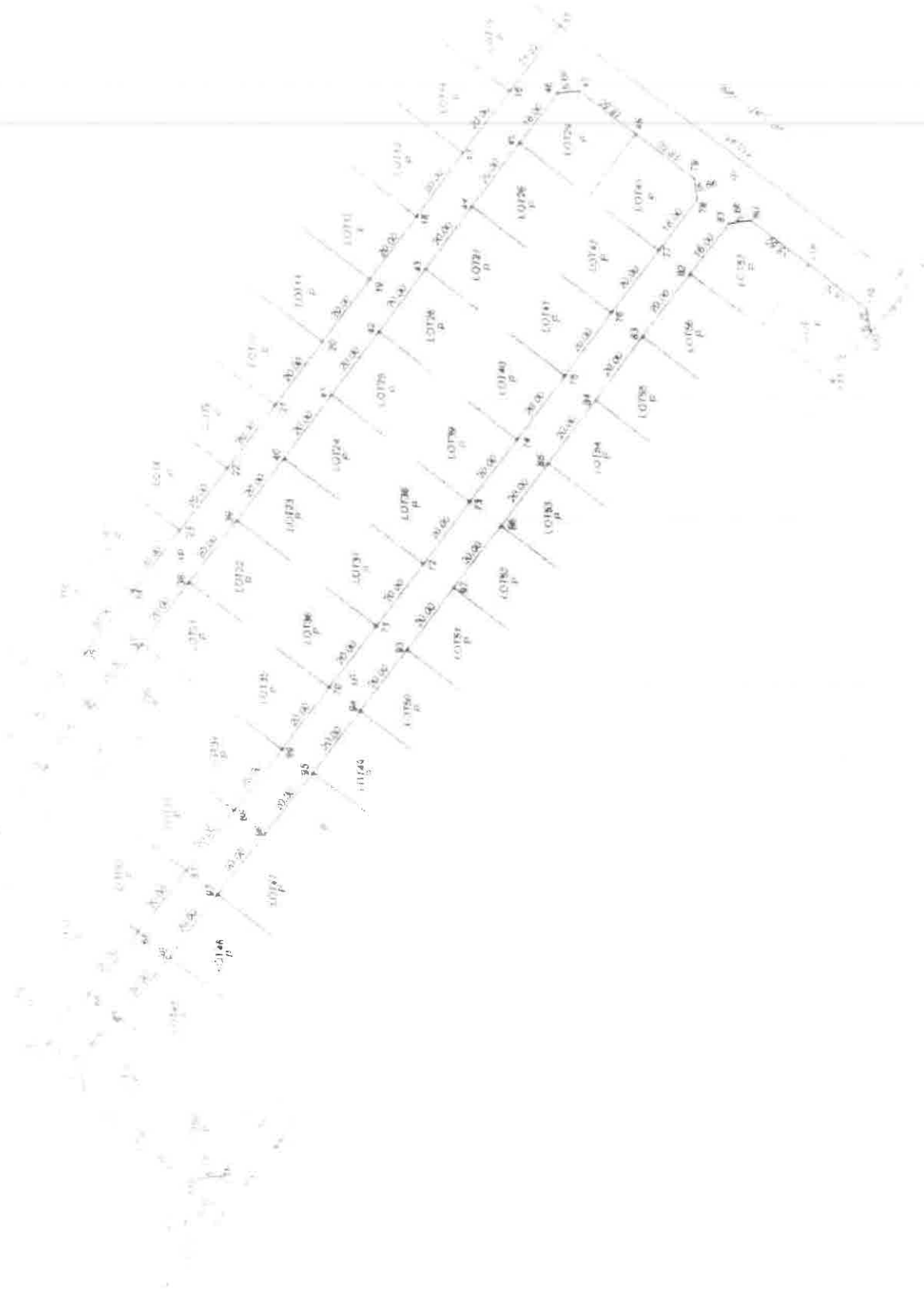
LUA?

PALESTINE

AHI = DE MISCARÉ PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIE ACTUALA		SITUATIE ACTUALA		
Lot	Suprafata (mp)	Catagoria de folosinta	Destinatie	Destinatie
LOT 1	447	P	LOT 1 - extravilan	
LOT 2	460	P	LOT 2 - extravilan	
LOT 3	460	P	LOT 3 - extravilan	
LOT 4	460	P	LOT 4 - extravilan	
LOT 5	460	P	LOT 5 - extravilan	
LOT 6	460	P	LOT 6 - extravilan	
LOT 7	460	P	LOT 7 - extravilan	
LOT 8	460	P	LOT 8 - extravilan	
LOT 9	460	P	LOT 9 - extravilan	
LOT 10	460	P	LOT 10 - extravilan	
LOT 11	460	P	LOT 11 - extravilan	
LOT 12	460	P	LOT 12 - extravilan	
LOT 13	460	P	LOT 13 - extravilan	
LOT 14	460	P	LOT 14 - extravilan	
LOT 15	460	P	LOT 15 - extravilan	
LOT 16	460	P	LOT 16 - extravilan	
LOT 17	460	P	LOT 17 - extravilan	
LOT 18	460	P	LOT 18 - extravilan	
LOT 19	460	P	LOT 19 - extravilan	
LOT 20	460	P	LOT 20 - extravilan	
LOT 21	460	P	LOT 21 - extravilan	
LOT 22	460	P	LOT 22 - extravilan	
LOT 23	460	P	LOT 23 - extravilan	
LOT 24	460	P	LOT 24 - extravilan	
LOT 25	460	P	LOT 25 - extravilan	
LOT 26	460	P	LOT 26 - extravilan	
LOT 27	460	P	LOT 27 - extravilan	
LOT 28	460	P	LOT 28 - extravilan	
LOT 29	460	P	LOT 29 - extravilan	
LOT 30	460	P	LOT 30 - extravilan	
LOT 31	460	P	LOT 31 - extravilan	
LOT 32	460	P	LOT 32 - extravilan	
LOT 33	460	P	LOT 33 - extravilan	
LOT 34	460	P	LOT 34 - extravilan	
LOT 35	460	P	LOT 35 - extravilan	
LOT 36	460	P	LOT 36 - extravilan	
LOT 37	460	P	LOT 37 - extravilan	
LOT 38	460	P	LOT 38 - extravilan	
LOT 39	460	P	LOT 39 - extravilan	
LOT 40	460	P	LOT 40 - extravilan	
LOT 41	460	P	LOT 41 - extravilan	
LOT 42	460	P	LOT 42 - extravilan	
LOT 43	460	P	LOT 43 - extravilan	
LOT 44	460	P	LOT 44 - extravilan	
LOT 45	460	P	LOT 45 - extravilan	
LOT 46	460	P	LOT 46 - extravilan	
LOT 47	460	P	LOT 47 - extravilan	
LOT 48	460	P	LOT 48 - extravilan	
LOT 49	460	P	LOT 49 - extravilan	
LOT 50	460	P	LOT 50 - extravilan	
LOT 51	460	P	LOT 51 - extravilan	
LOT 52	460	P	LOT 52 - extravilan	
LOT 53	460	P	LOT 53 - extravilan	
LOT 54	460	P	LOT 54 - extravilan	
LOT 55	460	P	LOT 55 - extravilan	
LOT 56	460	P	LOT 56 - extravilan	
LOT 57	460	P	LOT 57 - extravilan	
LOT 58	460	P	LOT 58 - extravilan	
LOT 59	460	P	LOT 59 - extravilan	
LOT 60	460	P	LOT 60 - extravilan	
LOT 61	460	P	LOT 61 - extravilan	
LOT 62	460	P	LOT 62 - extravilan	
LOT 63	460	P	LOT 63 - extravilan	
LOT 64	460	P	LOT 64 - extravilan	
LOT 65	460	P	LOT 65 - extravilan	
LOT 66	460	P	LOT 66 - extravilan	
LOT 67	460	P	LOT 67 - extravilan	
LOT 68	460	P	LOT 68 - extravilan	
LOT 69	460	P	LOT 69 - extravilan	
LOT 70	460	P	LOT 70 - extravilan	
LOT 71	460	P	LOT 71 - extravilan	
LOT 72	460	P	LOT 72 - extravilan	
LOT 73	460	P	LOT 73 - extravilan	
LOT 74	460	P	LOT 74 - extravilan	
LOT 75	460	P	LOT 75 - extravilan	
LOT 76	460	P	LOT 76 - extravilan	
LOT 77	460	P	LOT 77 - extravilan	
LOT 78	460	P	LOT 78 - extravilan	
LOT 79	460	P	LOT 79 - extravilan	
LOT 80	460	P	LOT 80 - extravilan	
LOT 81	460	P	LOT 81 - extravilan	
LOT 82	460	P	LOT 82 - extravilan	
LOT 83	460	P	LOT 83 - extravilan	
LOT 84	460	P	LOT 84 - extravilan	
LOT 85	460	P	LOT 85 - extravilan	
LOT 86	460	P	LOT 86 - extravilan	
LOT 87	460	P	LOT 87 - extravilan	
LOT 88	460	P	LOT 88 - extravilan	
LOT 89	460	P	LOT 89 - extravilan	
LOT 90	460	P	LOT 90 - extravilan	
LOT 91	460	P	LOT 91 - extravilan	







ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

dupa w. 3 la HCL Paulesti w. 78/31.05.2022.

9343

2022

05

23

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 23.05.2022 intre:

PRIMARIA PAULESTI, in calitate de Client

Si:

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

LOT CASE 40.000 MP

situat in

Com Paulesti, Sat Gageni, T 22, P 676, Jud. Prahova

S-au predat de catre executant, un exemplar din lucrare.

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

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

Am primit,
PRIMARIA PAULESTI,

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





Catre,

UAT Comuna Paulesti Judet Prahova

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. DA 30600622 din 16.05.20.2022 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **comuna Paulesti** in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul instrainarii**; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara, formata din 72 loturi, reprezentand 71 loturi de locuinte si un-lot , cale de acces , situate in Localitatea Paulesti, sat Gageni, T 22, P 676, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren, ansamblu loturi de casa	40.000	25000-25071		In exclusivitate	In proprietate	Act dezmembreare 1812/08.04.2011 Certificat de urbanism 206/03.05.2022
Total suprafata mp	40.000					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in domeniul privat al UAT Paulesti; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

acestora" putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului cu suprafata de 40.000 mp la data de 18.05.2022, este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in GAGENI	25000-25071	34	40000	1,372,000	6,787,600
	Valoarea totala proprietate				1,372,000	6,787,600

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9472 valabil la data evaluarii 18.05.2022

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic Judiciar
Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren, loturi de locuinte in suprafata totala de 40.000 mp situat in Comuna Paulesti, Sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, judetul Prahova



Scopul evaluarii: INSTRAINARE

Proprietar: PRIMARIA PAULESTI

Client: PRIMARIA PAULESTI

Destinatar: PRIMARIA PAULESTI

Utilizator: PRIMARIA PAULESTI

MAI 2022



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie
Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2022
- Telefon : 0722 29.34.29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 10.05.2022.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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

Evaluarea s-a realizat in **scopul determinarii valorii de piata in vederea tranzactionarii**.

1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara **situata in Comuna Paulesti, sat Gageni , T22, P 676** alcatuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	40.000	25000-25071		In exclusivitate	In proprietate	Act dezmembreare: 1812/04.04.2011 Certif de urbanism 206/03.05.2022

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

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



1.4. Tipul valorii si data evaluarii

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

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

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

Data evaluarii este **18.05.2022**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestor date. Cursul valutar la aceasta data este de **4.9472 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **18.05.2022**.

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



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

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

1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrării

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite Incheiere OCPI Prahova, Avuz unic, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea Primaria Paulesti, inspectia fiind facilitate de catre un reprezentant al primariei in data de 15.05.2022	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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



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

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

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

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

1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

Informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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

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



B. Informatii colectate de Evaluator

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

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

1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

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



- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se 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 mărturie 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). Afirmatiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică



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

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



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

1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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



1.9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

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

“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022”, astfel:

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

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

1.10. Descrierea raportului

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



2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Comuna Paulesti, Sat Gageni, T 22, P 676, judetul Prahova si face parte din domeniul privat al Primariei Paulesti. Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere:



Regimul Juridic

Terenul supus evaluarii este situat in intravilanul Comuna Paulesti, Sat Gageni, T 22, P 676, fac parte din **domeniul privat**, al Comunei Paulesti, conform **actului de dezmembrare nr 889/20.02.2013** autentificat de notar public Ivan Constantin Ploiesti si transmis in folosinta cu titlu gratuit mai multor proprietari particulari in calitate de superficiari investitori.

Regimul Economic

Categoria de folosință a terenului este arabil si curti constructii. Destinația stabilită prin P.U.G.-ul localității Paulesti este: subzona LI-zona de locuire individuala cu regim de construire continuu si discontinuu cu h max. P+2E.



UTILIZĂRI PERMISE

Locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri, in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora.

Locuinte semicolective (cel mult 2 unitati locative cuprinse in aceeasi constructie)

Echipamente publice specific zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare , spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei ,etc)

Scuaruri publice, Imprejmuiri, cai de access pietonale si private, marcaje, spatii plantate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII

locuire individuala

Funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitatimanufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, materiale traditionale de constructive, si alte activitati specifice comunei) cu conditia ca suprafata lor sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita) , sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Pensiuni turistice si agroturistice cu maxim 5 camere de cazare

Anexe pentru cresterea animalelor in gospodariile populatiei, cu conditia de a fi amplasate la minim 20 m fata de aliniament si cu respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza trafic important de persoane/marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi) , prin utilizarea incintei pentru depozitarea masiva si/sau productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00

Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitară si sanatatea populatiei, etc. cf certificate urbanism.



Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 40.000 mp , este situat în UTR 11 ,POT max 35%, CUT max. 1.05 regim de inaltime P+2 E, cu acces la drumurile locale strazile Movila Vulpii, Marasti si Oituz cu posibilitatea de racordare la retelele tehnico-edilitare existente in zona: energie electrica, gaze naturala , apa.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Li - se consideră construibile arcelele care înde linese următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minima în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata(mp)	Front (m)
Cuplat	200	12	400	12	400	12
Izolot	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colt	200		Reducere cu 50 mp.	Reducerefront cu 25% fiecare faladă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare faladă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

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

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



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

Zona de amplasare

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **com. Paulesti, sat Gageni , Tarla 22, Parcela 676 , beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes: spitalul Uromed Padurea si lacul Paulesti, Salii de sport Paulesti, Complexul Sky, Cartiere rezidentiale Paulesti si Gageni**

Cartierul **este unul linistit. Zona este preponderent rezidentiala/comerciala.**

Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat, DJ 102.**

Strada la care acces proprietatea este **sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, 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 : Primari
- unitati comerciale : **da**
- unitati de invatamant : **da**
- unitati bancare : **nu**

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat la nivelul carosabilului, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, electricitate, gaz.

Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie. Terenul curtili are forma de patrat . Terenul are un aspect ingrijit.



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.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **15.05.2022**, 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.

Adresa proprietatii : **Comuna Paulesti, Sat Gageni** si are urmatoarele caracteristici :

- Acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia.
- Bransamente la utilitati racordat la electricitate, apa, gaz metan.
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole (inundatii, alunecari de teren)

2.5. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

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

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

- Nu se cunosc



2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

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



Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata
	-acces direct la cale de transport principala -echipare complete/adecvata cu utilitati -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	- nu este cazul	

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

2.8. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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



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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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



Utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic Conform extrase din PUG si certificat urbanism. Avand in vedere ipoteza in care a fost elaborata lucrarea consider utilizarea rezidentiala permisa.

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- in zona sunt destule terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale



- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie comerciala/mica industrie.

Testul de permisivitate legala

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

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

Pentru a verifica daca ~~utilizarile~~ mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt doar constructii rezidentiale, in care mai functioneaza si cate un magazin alimentar sau industrial, prin urmare pe teren pot fi amplasate **constructii rezidentiale**.

Pentru a verifica daca ~~utilizarile~~ mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din ~~avizul~~ PUD, **certificate de urbanism (copie la anexe)** si am constatat ca pe teren pot fi amplasate constructii pentru locuit, **unitati comerciale si de servicii POT max. = 35%, CUT max. = 1.05.**

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

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicite, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in



vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

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

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

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

Testul fezabilitatii financiare

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

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

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

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



Testul valorii maxime

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

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

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

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

Schematic situatia se prezinta astfel:

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



Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent rezidentiala**, astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate rezidentiala.**
- **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,**
- **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,**
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizarile alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celeii mai bune utilizari a acestuia.**
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **curti constructii** iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **rezidentiala.** Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**



CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

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

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot fi indepartate de 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.



În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția bancilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2021, în ciuda situației generate de criza sanitară, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2020 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii intervievați au finalizat în 2020 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Trebuie menționat că ambele sondaje pe care le-am desfășurat anul acesta arată un număr semnificativ de respondenți care au finalizat deja tranzacții în 2020 până la momentul efectuării sondajului sau așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% în cel din toamnă”, a declarat Sînziana Oprea, Director Land Agency Colliers International.



„Mai mult, percepția avută asupra viitorului este una pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021”, a mai adăugat aceasta. La sondajul realizat de Colliers International au participat peste 90 de profesioniști activi pe piața terenurilor.

3.2. Definirea pieței specifice

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (comercial/industrial – terenuri libere) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se **defineste ca piața proprietăților imobiliare de tip teren curți construcții, patrimoniu privat al unui UAT**. Arealul analizat : **Primăria Paulești**

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare datorită proximității față de Mun. Ploiești. ~~Piața imobiliară~~ **Piața imobiliară** specifică este una cu activitate relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Comuna Paulești, zona periferică. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină ~~atractivitatea proprietăților~~ **atractivitatea proprietăților** similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind unul puțin accentuat deoarece proprietatea este a unui UAT și se cunoaște că UAT-urile au în tendință concesionarea în detrimentul înstrăinării. Putem spune că este o piață a UAT-urilor și nu a cumpărătorilor.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.



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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industrial/comerciala cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri ~~cu~~ti.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **mici afaceri comerciale si case de locuit la strada**; in vecinatate a acestui teren sunt si proprietati imobiliare de tip rezidential, case de locuit.

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

Piata specifica proprietatii subiect nu ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile dat fiind faptul ca aceasta este proprietatea UAT si se stie ca acest gen de proprietar agreeaza concesionările in detrimentul tranzactionarilor. Insa pentru a ne face o imagine a pietei arealului analizat am selectat oferte plasate pe piata de catre participanti la piata personae fizice sau juridice altele decat UAT -uri.



3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor. Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiu ca devin proprietari, aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 30-50 EUR/mp.** Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati etc.

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 mica, iar cererea este crescuta, resimtindu-se liberalizarea conditiilor de finantare (IMMINVEST, Masura 1 si 2 granturi pentru capital de lucru, Masura 3 granturi pentru investitii). Totusi atentie, costurile de finantare scazute inseamna ca exista totusi un risc al inaspririi bruste a conditiilor financiare si aceste evolutii „ar trebui gestionate cu atentie”, atrage atentia FMI.



Oferita de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, 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.

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

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

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

Localitate	Suprafata mp	Categorie de Folosinta	Pret oferat eur/mp	Sursa	observatii
Cocosesti	1884	Curti constructii	Vanzare 39 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-cocosesti-1884-mp-msh00653o	Tel 0722 133 683
Gageni	1000	Curti constructii	Vanzare 39 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-gageni-1000-mp-msh5246yx	Tel 0722 133 683
Paulesti	500	Curti constructii	Vanzare 44 eu/mp	https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-in-paulesti-500-mp-	Tel 0722 133 683



				msh5674c7	
VALORI LA VANZARE		Maxim	44		
		Minim	39		
		Media	40eur/mp		

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

3.4. Analiza cererii

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

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

3.5. Echilibrul pietei, previziuni

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



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

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

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

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

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

Fluctuatiile lei/euro. Majoritatea ~~reperelor~~ la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat 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 au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara.

Consideram ca acest trend usor ascendent se va mentine si in perioada urmatoare.



3.6. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca și categorii de folosință și suprafață, **cu prețuri cuprinse între 30 euro și 50 euro/mp. Prețul mediu fiind de 40 eur/mp.**

În momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piețe în stagnare, cunoscută sub numele de piața a UAT-urilor.

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

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

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului



subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. **Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.**

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

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

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

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

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

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

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

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;



- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

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

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

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

În lucrarea de față au fost aplicate două metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piața

Metoda comparației vanzarilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă 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 aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferente. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

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

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza si comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea

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

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

Etapetele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate



procentual sau in valoare absoluta. **Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in 2021 in comparatie 2020 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 6% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-7%.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 6%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informații culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață" cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	450	1,884	500	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	40	30	44	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	-	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDITII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDITII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDITII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat GAGENI cartier nou de vile	Com Paulești sat Găgoșesti	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat Paulești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	450	1,884	500	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit nou/bona	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	teren comun în alai de incinta in	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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

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

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile ofertate.

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



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

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

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

5. **CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE** – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

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



luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este ofertată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat GAGENI cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat gageni, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat paulesti, amplasament Zona mai buna față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 450. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 01% deoarece are suprafața de 1884 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 01% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00% deoarece are suprafața de 500 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comunal pietruit neasfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -6% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -6% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -6% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal în afara de incinta în cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces din drum amenajat;



ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces din drum amenajat;
ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces din drum amenajat.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 00 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 00 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00 deoarece are utilități pe teren .

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

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



Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata, anexa la lucrare
Astfel indicatia asupra valorii de piata obtinuta prin Abordarea prin piata este :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp.	Valoare euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in GAGENI	25000-25071	34	40000	1,372,000	6,787,558
	Valoarea totala proprietate				1,372,000	6,787,558

4.2. Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:



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

In vederea determinarii valorii de piata au fost culese oferte de inchiriere teren in arealul analizat :

Localitate	Suprafata mp	Categorie de Folosinta	Pret ofertat eur/mp	Sursa	observatii
Teren Urleta	36.500	Curti constructii	0.8 eu/mp	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-curs-constructii-de-inchiriat/ih425268h0g8755i1f4669615ge23eih.html	Telefon 0722 507319
Teren Gageni	10.000	Curti constructii	0.8 eu/mp	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ploiesti-gageni-teren-intravilat-de-inchiriat/8d945482he027f67e0g088dh86i39df2.html	Agent:Cristina Tudorache 0720 762675
Teren Banesti	735	Cc	0.136 eur/mp	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan-banesti-prahova/87h82i5281ee782h19e7fd15458g374.html	TELEFON 0730 024882



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Teren Baltesti	In 1000	Cc	0.075 eu/mp/ luna	https://www.publi24.ro/anunt-uri/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-foarte-bun-pentru-depozit-cherestea-materiale-constructii/ff67ee5416g6777g1d0i82d8e063624f.html	TELEFON 0737 409855
VALORI LA INCHIRIERE		Maxim	0.8		
		Minim	0.075		
Eur/mp/luna		Media	0.45		

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 0,452 Euro/mp/luna , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare in 10% (cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari).

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.Equinox.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile pentru inchiriere.

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 11 % ,estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

In prezenta lucrare au fost folosite proprietati aflate pe piata la inchiriere.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Date de intrare :

chiria medie unitara 0.45 euro/mp/luna

grad de ocupare 90%

rata de capitalizare a veniturilor nete efective 11%

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit, anexa la lucrare

Astfel indicatia asupra valorii de piata obtinuta prin Abordarea prin venit este :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in GAGENI	25000-25071	40	40000	1,600,300	7,916,800

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,

Legitimatie 12447





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

5.1. Sinteza rezultatelor

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

Metoda utilizata	Rezultat obtinut -euro-	Rezultat obtinut -lei-
Abordarea prin piata	1.372.000	6.787.600
Abordarea prin venit	1.600.300	7.916.800
Marja diferente de valori	10%	10%

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona rezidentiala a **comunei Paulesti**. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, plata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul *apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.*



2. Precizia - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**

3. Cantitatea informatiilor - deoarece in **comuna Paulesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului in suprafata totala de 40.000 mp, reprezentand loturi de casa si cai de acces, la data de 18.05.2022 este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
curs euro la 18.05.2022				4.9472		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in GAGENI	25000-25071	34	40000	1,372,000	6,787,600



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





Bibliografie

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

ANEXE

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect GAGENI	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	1.884	1.000	500
preț ofertă		40,00	39,00	44,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă		ofertă
marja de negociere (%)		-7,0%	-7,0%	-7,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2,8	-2,7	-3,1
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		37,20	36,27	40,92
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,27	40,92
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,27	40,92
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,27	40,92
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,27	40,92
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,27	40,92
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		37,20	36,27	40,92
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Com Paulești sat GAGENI cartier nou de vile	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat paulești
comparativ cu subiectul	zona în dezvoltare	mai bun	similar	Zona mai bună
quantum ajustare (%)		-2,0%	0,0%	-2,0%
quantum ajustare (€/mp)		-0,7440	0,0000	-0,8184
PREȚ AJUSTAT €/mp		36,4560	36,2700	40,1016
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	1.884,00	1.000,00	500,00
Diferență suprafață		1434,0	550,0	50,0
quantum ajustare (€/mp)		0,5	0,2	0,0
quantum ajustare (%)		1,4%	0,6%	0,1%
	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)				
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		-6,0%	-6,0%	-6,0%
quantum ajustare (€/mp)		-2,2	-2,2	-2,5



	din drum comunal in alei de incinta in cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
11. ACCES				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000	0.0000	0.0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
	apa, en. el.g.fara canalizare			
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
13. FORMA IN PLAN/DESCRIERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantumul ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0000	0.0000	0.0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		-4.6%	-5%	-6%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		-1.70	-1.98	-2.43
PRET AJUSTAT (€/mp)		34,76	34,29	37,67
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	34,76	34,30	37,67
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	3,5 €	2,4 €	3,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	9.43%	6.55%	8.05%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU :	34,30 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EURO) :	15.440 €			
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ (LEI) :	76.385 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Valoare de piață teren S=450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	34	170
Valoare totală	15.440 Euro	76.385 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9472 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Explicarea ajustărilor:

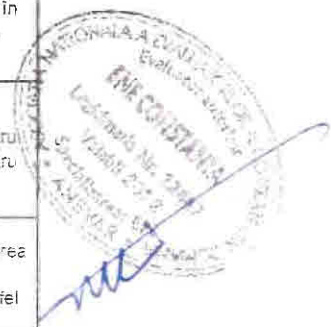
0. MĂRJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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



5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat GAGENI cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Com Paulesti sat gageni, amplasament similar față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece este localizată în Com Paulesti sat paulesti, amplasament Zona mai buna față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 450. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 1,4% deoarece are suprafața de 1884 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,6% deoarece are suprafața de 1000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comunal pietruit neasfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -6% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -6% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -6% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal în alei de incinta in cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces din drum amenajat.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități pe teren.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma plana,. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plana regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plana, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plana, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante de piață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Diseminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Asfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	450	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	40	39	44	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILITĂȚII (tranzacție/obiect)	-	ofertă	-	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat GAGENI cartier nou de vile	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat gageni	Com Paulești sat paulești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	450	1.884	1.000	500	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (sădă, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/ANEXE	drum comunal la alei de incinta in utilități pe teren	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	plană,	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plană,	plana regulată	plana , regulată	plana , regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate off-fort utilizate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)



ANEXA 2

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA
CAPITALIZARII VENITULUI
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

actualizarii venitului

Suprafata (mp)		447,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,45275
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		202,38
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.428,55
Total VBP (eur/an)		2.428,55
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2.185,70
Total VBE (eur/an)		2.185,70
Chetuieli exploatare	10%	218,57
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1.967,13
Total VNE (eur/an)		1.967,13
Rata de capitalizare		11,00%
Multiplicator		9,09
Valoare randament (eur)		17.883 €
		0 €
Valoare de piata		17.883 EUR
		88.471 lei
Curs euro la 18.05.2022	4,9472	
Valoare de piata unitara	EUR	40



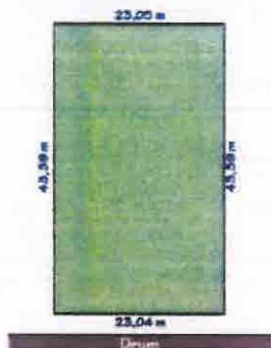


Marshall Imobiliare
Bucuresti, Romania

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Gageni,
1000 mp

Suprafata teren = 1000 mp



39.500 EUR

PRET negociabil

ID OFERTA: MSH5246YX

Caracteristici

Suprafata teren:	1000 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	23.04 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi pietruite, Iluminat stradal

Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: 195.422,30 Lei

Total taxe notariale: 2.097,01 Lei

Vezi detaliat



Localizare



1.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-curs-construc-tii-de-inchiriat/ih425268h0g8755i1f4669615ge23eih.html>



Descriere

Proprietar, inchiriez teren de 36.546 mp, intravilan curs constructii, ideal investitii in Urleta, Prahova, la 10 minute de Campina si 50 de minute de Bucuresti. Terenul se afla in zona Padurea Ciuperceasca, zona foarte buna, la 400 de metri de Dn1, zona mixta atat cu constructii industriale active cat si constructii rezidentiale;

- suprafata 36.546 mp, lot compact, acces din str asfaltata si doar pe ultimii 200 m este drum pietruit usor accesibil tot timpul anului cu orice fel de vehicul;
- toate utilitatile sunt la limita de proprietate : gaze (conducta industrială), apa, curent;
- cadastru recent, extras de carte funciara fara sarcini, fara probleme juridice de orice fel, certificat de urbanism obtinut;
- deschidere la drum 197m, este pretabil pt orice fel de constructie civila sau industrială;
- POT maxim admis 60%, CUT=1, regim inaltime P+2 cu posibilitate de marire prin PUZ/PUD;
- pret pt intreaga suprafata, negociabil dupa vizionare;
- se poate inchiria si parcelat, conform schitei atasate, iar in acest caz pretul se negociaza in functie de suprafata achizitionata;

Pret: 0.8 lei/mp/luna

Publi24_1642860662

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Telefon 0722 507319

2. <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/ploiesti-gageni-teren-intravilat-de-inchiriat/8d945482he027f67e0g088dh86i39df2.html>



Ploiesti | gageni | teren intravilat de inchiriat

8 000 EUR

[Prahova, Ploiesti](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 23.05.2020

specificatii

Suprafata terenului 10000,0 m²

Numar fronturi 1

Descriere

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un TEREN, in zona Gageni, Ploiesti.

Terenul are o suprafata de 10.000mp, dispune de curent, canalizare, apa.

Este ideal ca si spatiu de amplasament pentru diverse activitati.

Va asteptam sa il vedem impreuna !

Agent: Cristina Tudorache 0720 762675

3. <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-intravilan-banesti-prahova/87h82i5281ee782h1i9e7fd15458g374.html>



Inchiriez teren intravilan Bănești Prahova

La intrare în Bănești dinspre Ploiești București

La 200 m de DN1 acces imediat

Suprafață 735 mp

Deschiderea 22 m

Loc foarte mare în fata terenului pentru parcat

Va rog contact doar pe telefon

Se pretează pentru depozitare diferite materiale (lemn metal etc) , auto, rulote, agricultura etc !

100 EUR/LUNA

0.136 EU/MP/LUNA

TELEFON 0730 024882

4. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-foarte-bun-pentru-depozit-cherestea-materiale-constructii/ff67ee5416g6777g1d0i82d8e063624f.html>

Închiriez teren foarte bun pentru depozit cherestea , materiale construcții

75 EUR

[Prahova, BALTESTI](#) [Vezi pe harta](#)

Descriere

Închiriez teren foarte bun pentru depozit cherestea , materiale construcții, în suprafață de 1000 mp. Terenul are laturile de cca. 35m respectiv 40m. Posibilitatea de intrare și ieșire pe ambele laturi. Terenul este situat în zona centrală a comunei Bălțești, jud. Prahova, pe strada principală, intersecția cu str. Păcureți. Publi24_1648471093

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0.075 EU/MP/LUNA

TELEFON 0737 409855



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 2

Fotografii



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 3

Localizare subiect



Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 206 din 03.05.2022

În scopul INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PĂULEȘTI rep. de dl primar SANDU TUDOR CUI 2843981
cu domiciliul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI,
satul -, sectorul -, cod poștal -,
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. - ap. -,
telefon/fax - e-mail -,
înregistrată la nr. 7871 din 02.05.2022.

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (terenuri) este situat în intravilanul comunei Păulești, sat Gageni aparținând
Comunei Paulesti (în calitate de proprietar) conform actului de dezmembrare nr. 889 din 20.02.2013
autentificat de notar public IVAN CONSTANTIN Ploiesti și transmis în folosință cu titlu gratuit
mai multor proprietari particulari în calitate de superficiari investitori.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenurilor este arabil și culturi- construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este: subzonă U1 – zonă de locuințe
individuale cu regim de construire continuu și discontinuu cu h max. P+2 B.

UTILIZARI PERMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2E niveluri, în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) și anexe gospodărești aferente acestora;
- locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale (locuri de relaxare și socializare, spații de lectură, mici spații ce adăpostesc optimizări tehnico-edilitare aferente zonei, etc);
- scuaruri publice;
- împrejurimi, cai de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li – Locuire individuală

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere de cazare;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile la apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- panouri publicitare amplasate pe sol, montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3.00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.
- panouri publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate.
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează trafic important de persoane/mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele **22.00**;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6 mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care uratesc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament care afectează amenajări din spații publice și de pe cele adiacente ;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenurile sunt situate în intravilanul comunei Păulești, satul Gageni în **UTR II** , POT max.35%,CUT max.1.05 regim de înălțime P+2 E), cu acces la drumurile locale strazile Movila Vulpii, Mărăști , Mărășești și Oituz cu posibilitati de racordare la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Li - se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în parcelar existent		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplat	200	12	400	12	400	12
Izolată	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-amplasarea construcțiilor noi pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru institutii publice cu minimum 10.0 m si servicii cu minimum 5.0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice, în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fațadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții.

- în cazul regimului de construire continuă înșiruirea clădirilor se dispun față de aliniament;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente, cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de construibilitate și echipare edilitare, conform profilului transversale din plansele de circulație

- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcani;
- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de **15.0 metri** de la alinierea clădirilor;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- în cazul regimului de construire cuplat / izolat, clădirile se dispun față de aliniament:
- retras față de aliniament cu minim **3,0 metri** în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile respecta profilele propuse în planșele de circulație;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcani;
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Li – Locuire individuală :

- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei astfel :
- pe parcelele cu front la stradă cuprins între **12,0 – 15,0 m**, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,0 m**;
- pe parcelele cu front la stradă mai mare sau egal cu **15,0 m**, retragerea față de una din limitele laterale va fi conform Codului civil, iar față de cealaltă limită laterală de minim **3,0 m**;
- Retragerea față de limita posterioară va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată din punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **2,0 m**;
- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului, prevederea nefiind valabilă pentru anexe și garaje;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEĂȘI PARCELĂ.

Li – Locuire individuală :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Li – Locuire individuală :

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30.00 metri** de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicappate sau cu dificultăți de deplasare;
- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură, dacă fundătura nu are prevăzută în spiritul de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de **100 m**;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri;
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru locuințe semicolective (cel mult 2 unități locative cuprinse în aceeași construcție) cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
- cele cu o lungime de la 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Li – Locuire individuală :

- autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuințe individuale se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornisă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (cornisă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3,0 metri)
Li	9	14	P+2E

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;
- în situații justificate (capete de perspective, închideri de fronturi, zone de tranziție între zone diferite din punct de vedere morfo-funcțional) se permit accente de înălțime cu maxim 2 niveluri față de regimul maxim de înălțime admis pentru subzona Li ;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li – Locuire individuală :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporțiile corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor fâșioase pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, țigla metalică, olane, ardezic etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;
- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Li – Locuire individuală :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau proprietățile învecinate;
- se va asigura captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (trăpuzi) ori cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Li – Locuire individuală :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;
- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă;

ÎMPREJMUIRI.

Li – Locuire individuală :

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

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE/UTILIZARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 35%

CUT_{maxim} = 1.05

Documentatia urbanistica PUG si RLU ale localitatii este valabila pana la data de 19.12.2022.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente :

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

☐ DTAC ☐ DTOE ☐ DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

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

- | | |
|---|--|
| ☐ alimentare cu apă SC PAMA SRL PĂULEȘTI | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare - TELEKOM PH |
| ☐ alimentare cu en.electrică | ☐ salubritate – SGCL BĂICOI |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu ☐ sănătatea populației ☐ protecția civilă

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

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☐ - Studiu geotehnic (cu verficator)
- ☐ - Plan de situație pe ridicare topografică întocmit de topograf atestat ONCGC pentru faza de DTAC vizat de OCPI Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonate cu calcul de suprafețe, curbe de nivel, construcții, rețele, drumuri existente - vizată de OCPI Ph
- ☐ - Verificarea documentației conform HGR 925/1995
- ☐ - Dovada înscrierii DTAC la OAR și documentele justificative cu opțiunile proiectantului pentru timbrele de arhitectură.

- e) ☐ - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

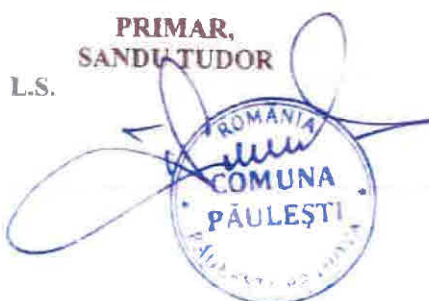
f) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ - Taxa timbru arhitectură (construire) – 0,05% din valoarea autorizată;
- ☐ - Taxa autorizație de construire – 0,5% din valoarea devizului estimativ, achitată la Primăria Păulești

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
SANDU TUDOR
L.S.



SECRETAR GENERAL,
FELICIA RĂDUCEA



ARHITECT ȘEF,
COSTIN NICOLESCU



Achitat taxa de: Scutit conf. L 227/2015

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

Intenția redactat consilier urbanism Dragomir Nicolae Steluta

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL.

ARHITECT SEF.

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

