



HOTARARE

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

Având în vedere:

-referatul de aprobare nr. 7053/19.05.2020 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 Căcoșești 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. 7054/19.05.2020 al comisiei de analiză a cererilor depuse în baza Legii nr.15/2003, republicată, modificată și completată.

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

-avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Păulești.

În baza prevederilor:

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

-art.8 din Legea nr.15/2003, republicată, modificată și completată,

În temeiul prevederilor art. 139, art.196 alin (1) lita) 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, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 31.976 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Căcoșești, Tarla 10 Parcela pășune 576 , întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, conform anexei nr.2 care face parte integrantă 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, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta.

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

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier local - Stancu Gheorghe



CONTRASEMNEAZA
Secretar General Comuna Păulești
Răducea Felicia



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre:

*Anexa la Raport Paulesti
11.15/26.05.2020*

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

PRIMARIA - Com. PAULESTI - PRAHOVA	
INTERES	Nr. 6716
REZERV	
Art. 206, Legea	Art. 206, Legea

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara - ansamblu teren, in Paulesti, in suprafata totala de 34.725 mp, format din 73 loturi, reprezentand loturi pentru locuinte si cai de acces, astfel: din care suprafata de 29296 mp loturi de casa

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare DA25511201 din cadrul platformei online SEAI, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 12.05.2020 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus in scopul instrairarii.

Această evaluare a fost efectuată exclusiv în scopul declarat, estimarea valorii rezultate nu ar trebui să fie utilizată în alte scopuri sau de către orice altă parte pentru orice scop.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform standardelor internationale de evaluare adaptate (SEV 2018) si a metodologiei de lucru recomandate de către Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR).

În urma realizării raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piata totala a proprietatii imobiliare de tip teren intravilan, menționate mai sus este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	34.23	34.725		
	VALOARE PROPRIETATE				1.188.636	5.740.758

1 euro la data de 12.05.2020= 4.8297 lei

Valoarea nu contine TVA

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic Judiciar
Ec. ENE CONSTANTA,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii Proprietate imobiliara de tip ansamblu terenuri loturi casa intravilan
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Taraia 12, Parcela A610, Judet Prahova

Scopul evaluarii INSTRAINARE

Client PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatori PRIMARIA COMUNEI PAULESTI



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata (teren)

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- Bibliografie
Anexe



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridică: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI
Utilizatorul lucrării: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară tip teren loturi case

Adresa proprietății : Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, Jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI conform Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012
al Consiliului Județean Prahova, Încheierii OCPI Prahova nr.
21367/28.03.2013

Asupra proprietății, considerată în integralitatea sa, nu este constituită ipoteca, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare și declarației proprietarului.

Scopul evaluării

Este estimarea valorii de piață în scopul instrairii, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 și abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 101/2018 în interpretarea ANEVAR

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 06.05.2020, în prezența reprezentanților proprietarilor.

Data evaluării : 12.05.2020

Data raportului: 18.05.2020

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui

Curs de schimb valutar la 12.05.2020

1 Euro = 4,8297 RON

Rezultatul evaluării

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	34.23	34.725		
	VALOARE PROPRIETATE				1.188.636	5.740.758

Intocmit,

Expert evaluator membru titular ANEVAR
Ec. Constanta ENE Legitimatie nr. 12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL I: TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

- | | |
|-------------------------|--|
| • Evaluator | : ENE CONSTANTA |
| • Sediul Social | : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova |
| • Reprezentant /functia | : Ec. Ene Constanta |
| • Nr. legitimatie | : 12447, valabila pe anul 2020 |
| • Telefon | : 0722 29 34 29 |
| • E-mail | : constanta_ene@yahoo.com |

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se 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 06.05.2020.
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 2018.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI



I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrari: Primaria Comunei Paulesti

Utilizatorul lucrarii: Primaria Comunei Paulesti

I.3. Scopul evaluarii

Scopul lucrarii este studiul de oportunitate privind exploatarea unor terenuri intravilane care apartin domeniului privat al comunei, catre potentiali investitori locali, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2018 in interpretarea ANEVAR.

Aceste terenuri fac obiectul contractelor de comodat incheiate intre Primarie si cei ce au dorit sa si construiasca o locuinta aici, Ulterior aceste terenuri urmand a fi instrainate proprietarilor de case.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

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

- Terenuri, 73 loturi de case si pentru cai de acces, din intravilanul comunei, patrimoniul privat al comunei Paulesti, conform Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului Judetean Prahova. Acestea sunt localizate in sat Paulesti, Tariava 12, Parcela A610, numarul cadastral 25644, inregistrat in Cartea Funciara nr: 25644 a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 21367/2013, fiind compuse din:

- Teren intravilan in suprafata de 34.725 mp, dezmembrat in 73 de loturi, in baza Actului de dezmembreare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit"
 - o 29.296 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 5.429 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulesti
- Terenul este in suprafata de 34.725 mp, suprafata masurata, 39.000 mp din acte, conform Act de dezmembreare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, Conform "Extras Carte Funciara" nr. 21367/28.03.2013, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 989/25.02.2013 emis de ANCPI-OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembreare imobilul cu nr. cadastral 25644, inregistrat in C.F. 25644 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 25644 a imobilului cu nr. cadastral 25644/Paulesti intr-un numar de 73 imobile cu suprafete cuprinse aproximativ intre 70 mp si 2475 mp, nr. cad. 25983 - 26055/sub B.4 din C.F. 25644 UAT Paulesti
- Bunurile care urmeaza sa fie indisponibilizate prin vanzare sunt terenuri situate in intravilanul comunei si sunt in stare de folosinta prin intocmirea de contracte de comodat intre proprietarul terenului, Primaria Paulesti si cetateni ai comunei Paulesti, conditionati cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietatii : Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tariava 12, Parcela A610, jud. Prahova.

La momentul inspectiei imobilul este parcat si partial ocupat cu constructii tip Case de locuit.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 06.05.2020, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

1.5. Tipul valorii

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

Definitie:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018)

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.

1.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei analizate. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării) este **12.05.2020**.

Evaluarea a fost realizata in **12.05.2020**.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Datele necesare pentru evaluarea proprietății 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.



1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

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

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

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii
- Discutii cu agenti imobiliari

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat 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 identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acestora; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusa 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.
- Ca ipoteza speciala am considerat terenul evaluat ca fiind liber chiar daca unele loturi sunt ocupate cu constructii edificate.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

• Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
• Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

- SEV 100 – IVS Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire
- SEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat.** Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate aparține Comunei Paulești conform:

- Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului Județean Prahova
- Încheiere ANCPI-OCPI Prahova/ Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești nr. 21367/2013

Documente disponibile:

- Act de dezmembrare autenticat sub nr. 1565/27.03.2013
- Încheiere OCPI Prahova, nr. 21367/28.03.2013

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

TEREN cu suprafața totală de 34.725 mp (29.296 mp pentru construcții "Case de locuit"; 5.429 mp pentru cai de acces, afiliate în proprietatea com. Paulești)

Sarcini: Conform declarației proprietarului nu sunt sarcini la data prezentului raport.



Proprietatea se evalueaza, conform Extrasului de Carte Funciara fara drept de ipoteca si poate fi tranzactionata liber pe piata.

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

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala;

- TEREN : 34.725 mp (29.296 mp pentru constructii "Case de locuit"; 5.429 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. Paulesti) nr. cad. 25983 ~ 26055/sub B.4 din C.F. 25644 UAT Paulesti

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

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

Zona de amplasare

Terenurile sunt situate in intravilanul comunei Paulesti, Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului Judetean Prahova, sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, numarul cadastral 25644, inregistrat in Cartea Funciara nr. 25644 a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 21367/2013, actual cu nr cadastrale 25983-26055, fiind compuse din:

- Teren intravilan in suprafata de 34.725 mp, dezmembrat in 73 de loturi, in baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 29.296 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 5.429 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulesti

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal - DN1, DN18, DJ102
- Calitatea retelelor de transport : sosele asfaltate cu o banda pe sens si 2 benzi pe sens



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

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

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare in limitele comunei Paulesti.

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii

- Teren intravilan in suprafata de 34.725 mp, dezmembrat in 73 de loturi, in baza Actului de dezmembreare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 29.296 mp pentru constructii "Casa de Locuit"
 - o 5.429 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulesti
- Terenul este in suprafata de 34.725 mp suprafata masurata (39.000 mp suprafata din acte), conform Act de dezmembreare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 21367/28.03.2013, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza Referatului de admitere (dezmembreare imobil) nr. 989/25.02.2013 emis de ANCPI-OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembreare imobilul cu nr. Cadastral 25644, inscris in C.F. 25644 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 25644 a imobilului cu nr. cadastral 25644/Paulesti intr-un numar de 73 imobile cu suprafete cuprinse aproximativ intre 70 mp si 2475 mp, nr. cad. 25983 ~ 26055/sub B.4 din C.F. 25644 UAT Paulesti
- Bunurile care urmeaza sa fie indisponibilizate prin vanzare sunt terenuri situate in intravilanul comunei si sunt in folosinta cetatenilor din comuna care au dorit sa edifice aici case proprii de locuit, prin intocmirea de contracte de comodat intre proprietarul imobilului Primaria Paulesti si cetateni ai comunei Paulesti, conditionati cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, jud. Prahova.**

La momentul inspectiei imobilul este parcatat si partial ocupat cu constructii tip Casa de locuit.

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

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 06.05.2020, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.



II.5. Date privind impozitele si taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationi curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

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

Cea mai buna utilizare este definita ca:

Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este:

- Fizic posibila,
- Fundamentata in mod adecvat,
- Permisa legal,
- Fezabila financiar,
- Care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definitie, cea mai buna utilizare reprezinta utilizarea rezonabila, profitabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

In virtutea faptului ca actuala configuratie constructiv-urbanistica a zonei studiate a rezultat in urma unor analize complexe de sistematizare si ca nu exista planuri de restructurare si sistematizare in viitor, putem considera ca **cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru constructii rezidentiale.**

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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,



ENE CONSTANTA

Membriu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

III.1. Definirea pietei specifice.

- Definirea pietei : **Piata imobilelor de tip teren**
- Arealul analizat : **Com. Paulesti**

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

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.

Atroactivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
 - Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:*
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
 - Gradul de ocupare

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



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 **locuinte tip case cu teren**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

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

- Din punct de vedere economic : activitatea economica este bazata pe **industria petroliera, jud. Prahova, avand fabrici reprezentative pentru aceasta industrie**. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

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

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

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

In ceea ce priveste piata 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.

III.3. Analiza cererii

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

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



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii

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

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

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

III.4. Echilibrul pietei

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

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

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

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

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consideram ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca vârstă, funcționalitate și suprafață, cu prețuri cuprinse între 27 euro și 55 euro.

În momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piete în stagnare, cunoscută sub numele de piață a vânzătorilor, cartierul având caracter de cartier închis; aici nu s-a construit în scop de revânzare. Majoritatea proprietărilor actuali sunt cei de la data dării în funcție a cartierului. Tranzacțiile au fost ocazionale, puține și specifice, deși proprietarii de case sunt direct interesați în cumpărarea terenului de sub casa.

CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piață a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea înstrăinării.

Având în vedere situația curentă a pieței terenurilor, cu precădere pentru suprafețele mari de teren au fost metoda prin piață, pentru determinarea valorii juste a terenului :

• Abordarea prin piață

Etapile parcurse în vederea estimării valorii au fost:

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

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

IV.1. Abordarea prin piață

a. Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

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

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



ENE CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

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

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

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

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

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

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

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 primul trimestru 2020 in comparatie cu primul trimestru 2020 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

Evolutie medie	4%
Evolutie maxima	0%
Evolutie minima	22%

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 5-10%.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Colecții elemente de comparație	Teren de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret utilizare / ofertare		44.000€	22.000 €	27.000 €
Pretul de vânzare / ofertare unitar		50 €/mp	42,00 €/mp	52,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacți repartizate	similar	similar	similar
Condițiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	com. Paulesti, sat Paulesti, cartier nou de vile	Paulesti	Paulesti	Paulesti
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	450 m.p.	874 m.p.	522 m.p.	520 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	20	15	17	19
Topografie:	plan	plan	usor inclinat 1%	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	apa, electrica, fara canalizare, gaze	fara	fara	fara
Zonare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala

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

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

LOCALIZARE :

Comparabila 3 a fost ajustata cu minus 4 procente fiind intr o zona mai putin cotate fata de subiect,

SUPRAFATA:

Se stie ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai bine cotate pe piata. Au fost aplicate corectii in functie de diferentele de suprafete dintre subiect si comparabile. Astfel comparabilei 1 cu suprafata de 874 mp i s au aplicat ajustari de minus 5 procente.

FRONT STRADAL:

Subiectul are o deschidere de 20 ml, Comparabilelor cu deschiderea considerabila mai mica decat a subiectului li s au aplicat ajustari, Astfel comp 1 si 2 au fost ajustate cu minus 5 procente.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

UTILITATI:

Subiectul are utilitati iar comparabilele nu au deci au fost ajustate cu cate 5 procente in minus.
AMENAJARI STRAZI:

Subiectul are aleile pietruite iar comp 2 si 3 nu au asfalt si nici nu sunt pietruite deci ajustam cu minus 10 procente.

UTILIZARE:

Subiectul are utilizare rezidential iar comp 1 livada deci ajustam cu minus 5 procente.

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții

(corecția brută procentuală cea mai mică)

Au fost aplicate atât corecții cantitative cât și calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuală sau valoric.

In acest context, valoarea estimata a proprietății, rezultata prin abordarea prin piata, este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	34.23	34.725		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin piata				1.188.636	5.740.758

Valoarea nu contine TVA.

Opinia evaluatorului

Avand in vedere adecvarea, acurătatea și cantitatea de informatii presupuse de toate metodele, in conditiile pietei actuale (mai 2020), consideram ca abordarea prin comparatia vanzariilor este cea mai relevanta, desi in acest moment nu exista tranzactii pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbtie este redusa. Insa avand in vedere ca in realitate nu exista un dezvoltator imobiliar, casele fiind construite de catre persoane tinere care nu au in proprietate alte locuinte, atribuirea in proprietate a loturilor de teren este o facilitate legala, iar cele doua abordari (parcelarea si extractia) au fost folosite numai pentru verificarea rezultatului evaluării de catre evaluator. Aceasta valoare este confirmata și de cea de-a doua metoda utilizata. Tehnica extractiei introduce incertitudini suplimentare, conducand deci, la un rezultat care trebuie analizat cu rezerve.

In consecinta, in opinia evaluatorului, avand in vedere scopul acestei evaluări, valoarea justa a proprietatii „teren parcele case 34.725 mp” la data evaluării, este 1.188.636 EUR, 34.23 euro/mp respectiv 5.740.758 lei. Valoarea nu contine TVA.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL V: 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.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona semirezidentiala a com. Paulesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa prin urmare evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**
3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in com. Paulesti se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, de asemenea, scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA CÂND TVA	5.100.000 EURO
VALOAREA DE PIATA A FOST REPERCUTATA	5.100.000 EURO
PRIN	ADOPȚIA PRIN PIATA
DATE ANALIZATE	14.06.2020
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018
- www.imobiliare.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEKE

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



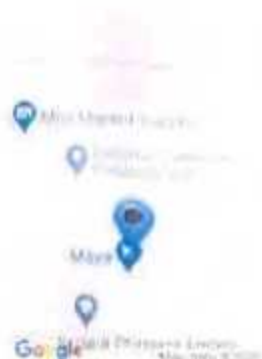
ANEXA 1

Fise de calcul si comparabile

Proprietatea analizata

Teren, Constructii, supraf. de 440 mp, F.S. de 20 mp, langa restaurant select, Paulesti

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	440 mp
Front stradal:	20
Utilitati:	Curent, apa, gaz
Amenajare strazi:	Pietruite
POT:	--
Utilizare:	residential



anasaiblu loturi de teren Accesul spre lotul din Paulesti, se face din soseaua principala cand te duci de la Ploiesti spre Paulesti, pe stanga, pana in Durlescu, mai mergem 300 m aproximativ pana la destinatie. Lotul are 3 strazi, neasfaltate Utilitati: apa, gaze, lumina Nu are canalizare Pe teren se regasesc case



Status: la vanzare din 27 iunie 2012, data curenta: 13 mai 2020

Adresa: Paulesti, Prahova

Telefoane: 0721277194

Zile in plata: 1.052 zile

Actualitati: optimizat - lei
din la - 27.06.2017 (prima sporire)

Primul pret solicitat: 44.000 EUR

Ultimul pret solicitat: 43.700 EUR

50 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	874 mp
Front stradal:	14 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Teren de vanzare, 874 mp, situati in Paulestii Noi,
PH, la 8 km de Ploiesti si 74 de Bucuresti.

Teren intravilan, deschidere 14 m liniari, plantatie de pomi fructiferi (visini, ciresi, pruni etc), pretabil pentru constructie casa. Acte cadastrale la zi, taxe platite.

Pret: 50 Euro/mp, usor negociabil

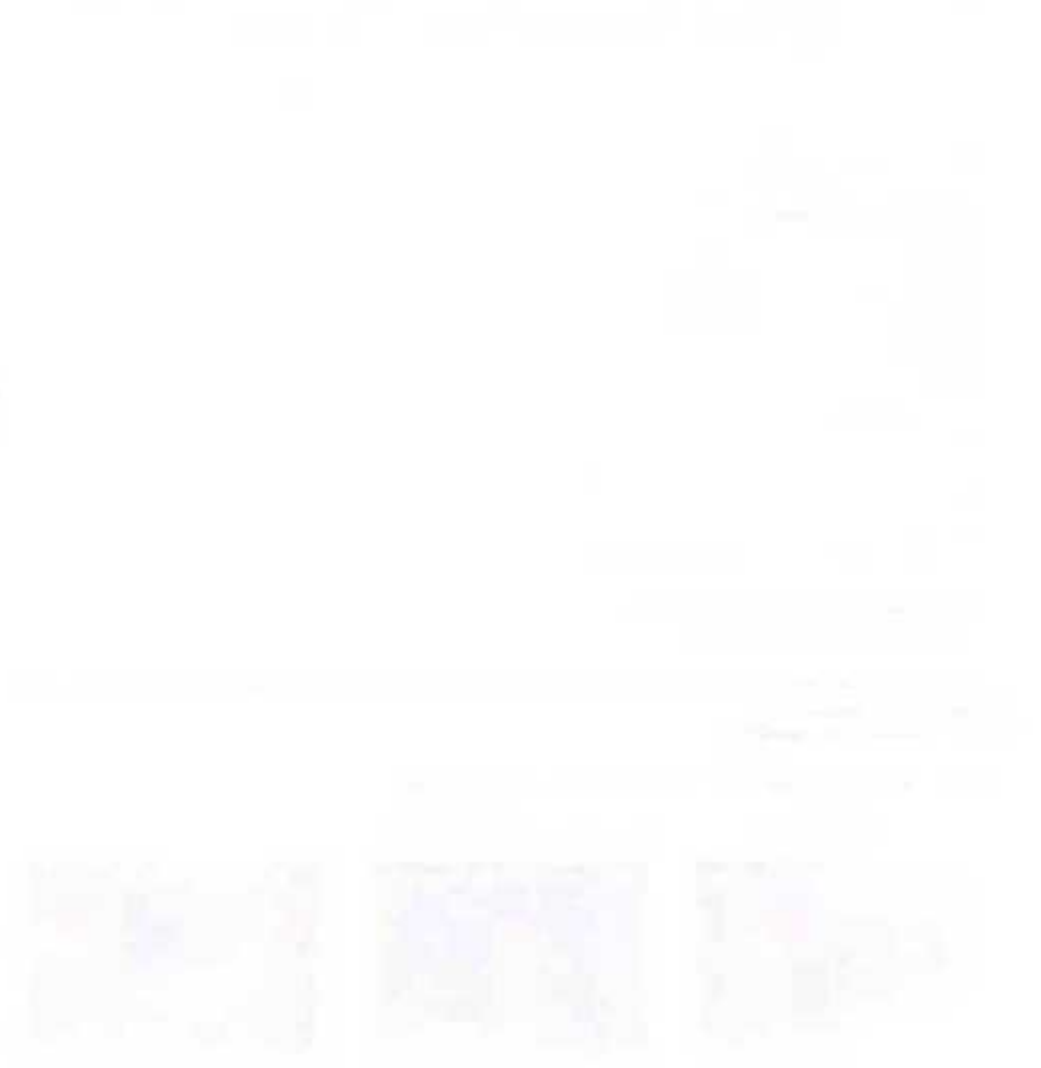
Land for sale, 874 sqm, Paulestii Noi -8 km from Ploiesti, 74 km from Bucharest

Prahova County, ROMANIA, intravilan, 14 m linear opening, fruit orchard plantation



În urma analizei datelor privind evoluția prețului cerui în România, s-a observat o tendință generală de creștere în ultimii ani. Acest lucru este influențat de diverse factori, inclusiv creșterea costurilor de producție și creșterea cererii pe piață. În continuare, se prezintă o diagramă care ilustrează evoluția prețului cerui în România în ultimii ani.

17



Statut: la vanzare din 12 ianuarie 2020, data curenta: 15 mai 2020

Adresa: Paulesti, Prahova

Telefonari: 0720664122

Zile in piata: 123 zile

termina la: 19.02.2020

Primul pret solicitat: 22.000 EUR

Actualizat: 04.05.2020

la: 12.01.2020 (prime apartii)

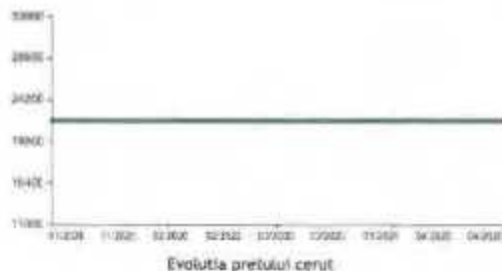
Ultimul pret solicitat: 22.000 EUR

42 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	522 mp
Front stradal:	17 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Recunoscuta/Nu se aplica

Teren intravilan, 522 mp, 17 m deschidere, Paulesti



Conferim articolului 42 din Ghidul de Evaluare - GUV SRB (Ordinul de Evaluare ANCAI 2016) evaluatului trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice corespunzatoare informatiilor scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si raspunsurile pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Statut: la vânzare din 4 mai 2020, data cumpărării: 13 mai 2020

Adresa: Pauliști, Prahova

Telefon: 0756066174

Zile în piață: 10 zile

Actualizat: 01x în - 04.05.2020 (prima apariție)

Primul preț solicitat: 27.000 EUR

Ultimul preț solicitat: 27.000 EUR

52 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafata teren:	520 mp
Front stradal:	19 m
Utilitati:	—
Acces / amenajare strazi:	—
Utilizare:	—
P.O.T.:	—
C.U.T.:	—
Regim inaltime:	—
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Se vand 2 loturi de casa intravilan zona rezidentiala. Locatie este pe str. Tufanelor langa Mangy Resindece Paulesti. Suprafata utila 450 mp plus cota indiviza pentru drum de acces 72 mp. Deschidere 19 m, adancime 24 m, utilitati la drumul principal. Locatie deosebita, linistita, proprietate imprejmuita. Drum acces pietruit.



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardul de Evaluare RNCVAF 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca prioritatea compensarii sale reale (adica pui fi deosebita) si ca au caracteristicile toate conforme cu informatiile scrise: In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru a verifica independentia), datele utilizate si retinuturile pe baza carora evaluatiile a selectat proprietatile comparabile.



Aplicarea abordărilor în evaluare. Abordarea prin piață (comparații directe Terenuri)

Nr. Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0 Pret de ofertă/vânzare (€/mp)		50,00	42,14	51,92
Tipul tranzacției		vânzare	vânzare	vânzare
Ajustare (%)	0	0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		50,00	42,14	51,92
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		50,00	42,14	51,92
2 Condiții de finanțare	la nivelul pieței	la nivelul pieței	la nivelul pieței	la nivelul pieței
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		50,00	42,14	51,92
3 Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		50,00	42,14	51,92
4 Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	fără	costuri (de reparație sau înlocuire)	fără	fără
Ajustare (%)		-10,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		-5,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		45,00	42,14	51,92
5 Condiții de piață (data)	Mai 2020	Mai 2020	Mai 2020	Mai 2020
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		45,00	42,14	51,92
6 Localizare	Str. lângă restaurant select			strada tufanelor lângă Wangy Resident
Zona	Paulești	Paulești	Paulești	Paulești
Ajustare (%)		0,00	0,00	-4,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	-2,08
Pret corectat (€/mp)		45,00	42,14	49,84

Nr. Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
7. Suprafata terenului (m ²)	440	874	522	528
Ajustare (I)		-5,00	0,00	0,00
Ajustare (II)		-2,50	0,00	0,00
8. Front strada (m)	20	14	17	19
Ajustare (I)		-5,00	-5,00	0,00
Ajustare (II)		-2,38	-2,11	0,00
9. Utilitati generale	Curent, apa, gaze	Necunoscut	Necunoscut	Necunoscut
Ajustare (I)		-5,00	-5,00	-5,00
Ajustare (II)		-2,26	-2,00	-2,49
10. Acces si amenajare strazi	Pietruite	Pietruite	Necunoscuta	Necunoscuta
Ajustare (I)		0,00	-10,00	-10,00
Ajustare (II)		0,00	-3,80	-5,45

Nr. Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
11 Caracteristici economice:	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		37,87	34,23	41,90
12 Utilizare (zonare) - CMBU	rezidential	livada	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		-5,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		-1,89	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		35,98	34,23	41,90
13 Componenta nemodificata ale valorii	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		35,98	34,23	41,90
Ajustare totala neta (EURO)		-14	-8	-10
Ajustare totala neta %		-28	-19	-19
Ajustare totala bruta (EURO)		14	8	10
Ajustare totala bruta %		28	19	19
Numar ajustari		5	3	3
Valoarea propusa (€/mp)	34,23			
Valoarea propusa (€)	17.114,11			
Valoarea propusa (€, rotunjit)	17.000,00			
Val. propusa (RON)	82.656,00			
Val. propusa (RON, rotunjit)	83.000,00			
Cursul BNR licitat in data de 12/05/2020		1 EURO = 4,8297 Lei Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR		
Motiveaza ajustarile si valoarea propusa (optional)				
Au fost aplicate urmatoarele corectii:				
LOCALIZARE:				
Comparabila 3 a fost ajustata cu minus 4 procente fiind intr o zona mai putin cotala faza de subiect.				
SUPRAFATA:				
Se stie ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai bine cotate pe piata. Au fost aplicate corectii in functie de diferentele de suprafete dintre subiect si comparabile. Astfel comparabilei 1 cu suprafata de 674 mp i s au aplicat ajustari de ,inus 5 procente.				
FRONT STRADAL:				
Subiectul are o deschidere de 20 ml,Comparabilelor cu deschiderea considerabila mai mica decat a subiectului ii s au aplicat ajustari, Astfel comp 1 si 2 au fost ajustate cu minus 5 procente.				
UTILITATI:				
Subiectul are utilitati iar comparabilele- nuau deci au fost ajustate cu cate 5 procente in minus.				
AMENAJARI STRAZI:				
Subiectul are aleile pietruite iar comp 2 si 3 nu au asfalt si nici nu sunt pietruite deci ajustam cu minus 10 procente.				
UTILIZARE:				
Subiectul are utilizare rezidential iar comp 1 livada deci ajustam cu minus 5 procente.				

Statistici comparabile

Informatii	Proprietatea evaluata	Ansa de piata analizata (57 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)		10.000	15.000	1.100.000
Pret (€/mp)		75	0,37	100
Zile piata		238	10	2.425
Suprafata teren (mp)	440	1.500	230	133.822
Front stradal	20	20	12	12.000
Utilitati generale	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent	Curent, apa, gaz, canalizare



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre: *Anexa nr 2 la HCL Buldoci*
nr 45/26.05.2020
PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA



Subject:

Raport de evaluare proprietate imobiliara - ansamblu teren, in Cocosesti, in suprafata totala de 40.000 mp, format din 72 loturi, reprezentand 71 loturi pentru locuinte si 1 lot cai de acces, astfel: suprafata loturi locuinte 31.976 mp

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare DA25511201 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 12.05.2020 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus in scopul instrainarii.

Această evaluare a fost efectuată exclusiv în scopul declarat, estimarea valorii rezultate nu ar trebui să fie utilizată în alte scopuri sau de către orice altă parte pentru orice scop.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform standardelor internaționale de evaluare adaptate (SEV 2018) și a metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

În urma realizării raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piata totala a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, menționate mai sus este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp	Valoare euro	Valoare lei
1	Teren, ansamblu loturi de casa	24872 24948	34,29	40.000		
	VALOARE PROPRIETATE				1.368.000	6.612.030

1 euro la data de 12.05.2020 = 4.8297 lei

Valoarea nu contine TVA

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic Judiciar
Ec. ENE CONSTANTA,

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Taria 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10. Restricti de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declaratia 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 cotalile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Definierea 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 (teren)

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie
Anexe



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridică: PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI
Utilizatorul lucrării: PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară tip teren loturi case
Adresa proprietății: Com. Paulești, Sat Cocosești, Târlăuș 10, Parcela P576, Jud. Prahova
Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului:

PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI conform încheierii OCP1 Prahova nr.
19335/11.04.2011, Act de dezmembrare autenticat sub nr. 1812/ 08.04.2011

Asupra proprietății, considerată în integralitatea sa, nu este constituită ipoteca, conform Extras de Carte Funciara pentru informare și declarației proprietarului.

Scopul evaluării

Este estimarea valorii de piață în scopul înstrăinării, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) ediția 2018, Glosar IVS 2018 și abordarea metodologică a unor definiții termeni din SEV 101/2018 în interpretarea ANEVAR

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 06.05.2020, în prezența reprezentanților proprietarilor.

Data evaluării: 12.05.2020

Data raportului: 18.05.2020

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea sa

Curs de schimb valutar la 12.05.2020

1 Euro = 4,8297 RON

Rezultatul evaluării

Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării standardului de piață:

Nr. crt.	Descriere	Nr. cadastral	Valoare eur/amp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	24877-24948	34.20	40.000		
	VALOARE PROPRIETATE				1.368.000	6.607.030

Intocmit,

Expert evaluator membru titular ANEVAR
Ec. Constanta ENE Legitimatie nr. 12447

Raport de evaluare cindri situate in inrayitand localitati
Paulesti, Sat Cocosesti, Taria 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL I: TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

• Evaluator	: ENE CONSTANTA
• Sediul Social	: Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
• Reprezentant /functia	: Ec. Ene Constanta
• Nr. legitimatie	: 12447, valabila pe anul 2020
• Telefon	: 0722 29 34 29
• E-mail	: constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si prele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se 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 06.05.2020.
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 2018.
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

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocoveni, Tara 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrari: Primaria Comunei Paulesti

Utilizatorul lucrarii: Primaria Comunei Paulesti

I.3. Scopul evaluarii

Scopul lucrarii este studiul de oportunitate privind exploatarea unor terenuri intravilane care apartin domeniului privat al comunei, catre potentiali investitori locali, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2018 in interpretarea ANEVAR.

Aceste terenuri fac obiectul contractelor de comodat incheiate intre Primarie si cei ce au dorit sa si construiasca o locuinta aici, ulterior aceste terenuri urmand a fi instrainate proprietarilor de case.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

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

- Terenuri, 72 loturi de case si pentru cai de acces, din patrimoniul privat al comunei Paulesti, conform Incheiere emisa de la OCPI Prahova/BCPI Ploiesti nr. 19335/11.04.2011. Acestea sunt localizate in sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, numarul cadastral 24795, inscris in Cartea Funciara nr. 24795 a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 19335/2011, fiind compuse din:
 - Teren intravilan in suprafata de 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi, in baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1812/08.04.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 31.976 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 8.024 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulesti
- Terenul este in suprafata de 40.000 mp conform Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1812/08.04.2011. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 19335/11.04.2011, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza actului notarial nr. 1812/08.04.2011 (dezmembrare imobil) si Incheiere nr. 19335/11.04.2011 emisa de ANCPI-OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. cadastral 24795, inscris in C.F. 24795 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 11171 a imobilului cu nr. cadastral 13961 Paulesti intr-un numar de 72 imobile cu suprafete cuprinse aproximativ intre 442 mp si 485 mp, nr. cad. 24926 ~ 24893/sub B.3 din C.F. 24795 UAT Paulesti
- Bunurile care urmeaza sa fie indisponibilizate prin vanzare sunt terenuri situate in intravilanul comunei si sunt in stare de folosinta prin intocmirea de contracte de comodat intre proprietarul terenului, Primaria Paulesti si cetateni ai comunei Paulesti, conditionati cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietatii : Com. Paulesti, Sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, Jud. Prahova.

La momentul inspectiei imobilul este parcelat si partial ocupat cu constructii tip Case de locuit.

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezente in anexa.

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 06.05.2020, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

I.5. Tipul valorii

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

Definitie:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018)

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.

I.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei analizate. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **12.05.2020**.

Evaluarea a fost realizata in **12.05.2020**.

I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

Datele despre proprietatea 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

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

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

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii
- Discutii cu agenti imobiliari

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat 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 neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmitiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acestela; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesi, Sat Cocosesti, Tara 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcției sau instalațiilor altele decât cele care sunt, prin execuție, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietari/utilizatori, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fie plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Ca ipoteze speciale am considerat terenul evaluat ca fiind liber chiar dacă unele loturi sunt ocupate cu construcții edificate.

Raport de evaluare clădiri situate în intravilanul localității
Paulești, Sat Cocosești, Tarla 10, Parțela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Acest raport de evaluare 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.

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

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

- SEV 100 – IVS Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta al evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire
- SEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate apartine Comunei Paulesti conform:

- Titlu de proprietate nr. 65461/28.02.2001 eliberat de Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor judetului Prahova
- Incheiere ANCPI-OCPI Prahova/ Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 19335/2011

Documente disponibile:

- Act de dezmembrare autenticat sub nr. 1812/08.04.2011
- Incheiere OCPI Prahova, nr. 19335/11.04.2011

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Taria 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

TEREN cu suprafata totala de 40.000 mp (31.976 mp pentru constructii "Case de locuit"; 8.024 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. Paulesti)

Sarcini: Conform declaratiei proprietarului nu sunt sarcini la data prezentului raport.

Proprietatea se evalueaza, conform Extrasului de Carte Funciara fara drept de ipoteca si poate fi tranzactionata liber pe piata.

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

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN : 40.000 mp (31.976 mp pentru constructii "Case de locuit"; 8.024 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. Paulesti)

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

Este alcatuita din patru sate: Paulesti 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

Terenurile sunt situate in comuna Paulesti, Incheiere OCPI Prahova/BCPI Ploiesti nr. 19335/11.04.2011, sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, numarul cadastral 24795, inscris in Cartea Funciara nr. 24795 a localitatii Paulesti, Incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 19335/11.04.2011, fiind compuse din:

- Teren intravilan in suprafata de 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi, in baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1812/08.04.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 31.976 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 8.024 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulesti

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal - DN1, DN1B, DJ102
- Calitatea retelei de transport : sosele asfaltate cu o banda pe sens si 2 benzi pe sens

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

- Retea urbana de energie electrica : existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistenta
- Retea urbana de gaze: existent in comuna
- Retea urbana de canalizare: neexistenta la proprietate
- Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet: existent in comuna

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare in limitele comunei Paulesti.

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii

- Teren intravilan in suprafata de 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi, in baza Actului dezmembrare autentificat sub nr. 1812/08.04.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 31.976 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 8.024 mp cai de acces – proprietatea Com. Paulesti
- Terenul este in suprafata de 40.000 mp conform Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1812/08.04.2011. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 19335/11.04.2011, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza actului notarial nr. 1812/08.04.2011 (dezmembrare imobil) si incheiere nr. 19335/11.04.2011 emisa de ANCPI-OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
 - Bunurile care urmeaza sa fie indisponibilizate prin vanzare sunt terenuri situate in intravilanul comunei si sunt in folosinta cetatenilor din comuna care au dorit sa edifice aici case proprii de locuit, prin intocmirea de contracte de comodat intre proprietarul imobilului Primaria Paulesti si cetateni ai comunei Paulesti, conditionati cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietatii : Com. Paulesti, Sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, jud. Prahova.

La momentul inspectiei imobilul este parcat si partial ocupat cu constructii tip Case de locuit.

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

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 06.05.2020, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

II.5. Date privind impozitele si taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Nu este cazul.

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Tarla 10, Parcela P576, Jud. Prahova



11.7. Analiza celei mai bune utilizari

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

Cea mai buna utilizare este definita ca:

Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este:

- o Fizic posibila,
- o Fundamentata in mod adecvat,
- o Permisa legal,
- o Fezabila financiar,
- o Care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definitie, cea mai buna utilizare reprezinta utilizarea rezonabila, profitabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

In virtutea faptului ca actuala configuratie constructiv-urbanistica a zonei studiate a rezultat in urma unor analize complexe de sistematizare si ca nu exista planuri de restructurare si sistematizare in viitor, putem considera ca cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru constructii rezidentiale.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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,
- Pieteile imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator Epi
Legitimatie nr. 12447

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 dezvoltă 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, toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pietei specifice.

• **Definirea pietei : Piata imobilelor de tip teren**

• **Arealul analizat : Com. Paulesti**

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
- Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:*
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
- Gradul de ocupare

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

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 locuinte tip case cu teren; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt bine intretinute.

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

- Din punct de vedere economic : activitatea economica este bazata pe industria petroliera, jud. Prahova, avand fabrici reprezentative pentru aceasta industrie. Forta de munca din zona

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Tarla 10, Parcela P576, Jud. Prahova



activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

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

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

Oferta de spatii comerciale si industriale, la nivelul anului 2020, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

In ceea ce priveste piata 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.

III.3. Analiza cererii

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

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

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

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

III.4. Echilibrul pietei

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 stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

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

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

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

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, relese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consideram ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 27 euro si 55 euro.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pieti in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a vanzatorilor, cartierul avand caracter de cartier inchis; aici nu s-a construit in scop de revanzare. Majoritatea proprietarilor actuali sunt cei de la data darii in functie a cartierului. Tranzactiile au fost ocazionale, putine si specifice, desi proprietarii de case sunt direct interesati in cumpararea terenului de sub casa.



CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, asa cum a fost ea definita, in vederea instrairii.

Avand in vedere situatia curenta a pietei terenurilor, cu precadere pentru suprafetele mari de teren au fost utilizate trei metode, pentru determinarea valorii juste a terenului :

- **Abordarea prin piata**

Etapale parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

IV.1. Abordarea prin piata

a. Estimarea valorii terenului

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

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

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

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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.

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 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 agentiiile 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 primul trimestru 2020 in comparatie cu primul trimestru 2019 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

Evolutie medie	4%
Evolutie maxima	0%
Evolutie minima	22%

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 5-10%.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret vânzare / ofertare - total		20.000 €	50.000 €	55.000 €	
Pretul de vânzare / ofertare unitar		40 €/mp	75.00 €/mp	22.00 €/mp	
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	
Condiții de finanțare	numerar / credit	similare	similare	similare	
Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoare	similar	similar	similar	
Condițiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent	
Localizare:	com. Paulesti, sat cocosesti, cartier nou de vile	Cocosesti padure	Cocosesti exterior	Cocosesti gradinita	
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren :	450 m.p.	500 m.p.	2000 m.p.	2.500 m.p.	
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	
Front stradal - aprox. :	20		10	15	
Topografie:	plan	plan	usor inclinat 1%	plan	
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Utilitati (en ei / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	apa, electrica, fara canalizare, fara gaze	apa, electrica si gaze, fara canalizare	apa, electrica si gaze, fara canalizare	apa, electrica si gaze, fara canalizare	
Zonare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala	
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala	

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

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

CHETUELI NECESARE IMEDIAT DUFA CUMPARARE:

Comp 2 este livada si o ajustam cu plus 10 procente cost de defrisare, Comparabila 3 o ajustam cu plus 10 procente cost demolare casa veche, subiectul este teren liber.

LOCALIZARE:

Comparabila 2 este situata in exteriorul localitatii , zona mai putin cotate fata de subiect deci ajustam cu plus 5 procente.

FRONT STRADAL :

Subiectul are deschidere de 20 m, Comparabilele 2 si 3 au deschideri de 10 respectiv 15 m, prin urmare ajustam aceste comparabile cu plus 5 procente.

AMENAJARE STRAZI:

Subiectul are strazile neamenajate ci doar pietruite partial pamant, Toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate, prin urmare le ajustam cu minus 10 procente.

UTILIZARE :

Subiectul are utilizare rezidential, ca si comparabilele 1 si 3, insa comparabila 2 are utilizare livada, prin urmare o ajustam cu plus 5 procente.

Raport de evaluare cladiri situate in intravilanul localitatii
Paulesti, Sat Cocosesti, Tarta 10, Parcela P576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru Titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoarea estimată a fost găsită în valoare corectă cu date mai puțin corecte

(corecția brută procentuală cea mai mică)

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	24877-24948	34.20	40.000		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin piata				1.368.000	6.607.030

Valoarea nu contine TVA.

Opinia evaluatorului

Având în vedere adecvarea, acuritatea și cantitatea de informații presupuse de toate metodele, în condițiile pietei actuale (mai 2020), considerăm ca abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai relevantă, deși în acest moment nu există tranzacții pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbție este redusă. Însă având în vedere că în realitate nu există un dezvoltator imobiliar, ci s-a construit de către persoane fizice care au în proprietate alte locuințe, atribuirea în proprietate a loturilor din teren este o facilitare legală, cu cele două abordări (parcelarea și extracția) au fost folosite numai pentru verificarea rezultatului evaluării de către evaluator. Aceasta valoare este confirmată și de cea de-a doua metodă utilizată. Tehnica extracției introduce incertitudini suplimentare, conducând deci, la un rezultat care trebuie analizat cu rezerve.

În consecință, în opinia evaluatorului, având în vedere scopul acestei evaluări, valoarea justă a proprietății „teren parcele case și alei acest, 40.000 mp” la data evaluării, este 1.368.000 EUR, 34.20 euro/mp respectiv 6.607.030 lei. Valoarea nu conține TVA.



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obtinute prin analiza informatiilor de piata este :

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

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona semirezidentiala a **com. Paulesti**. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa prin urmare evaluatorul *apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.*
2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor *confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.*
3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in **com. Paulesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

VALOAREA DE PIATA - DETERMINATA PRIN TVA	1.114.000.000 lei 4.000.000 lei 56.234.567 lei
VALOAREA DE PIATA - PRIN DETERMINARE PRIN	ACORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARE	22.05.2024
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membri titular ANEVAR	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018
- www.imobiliare.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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fise de calcul

Comparabile

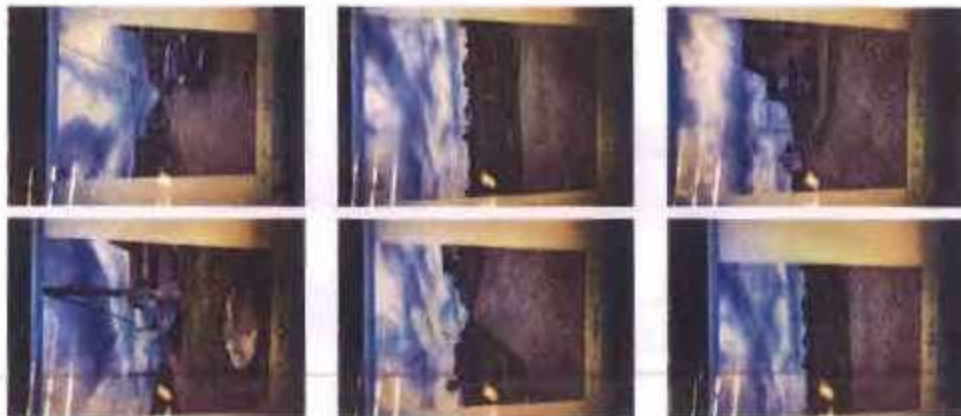
Proprietatea analizata

Teren, Constructii, supraf. de 450 mp, F.S. de 20 mp, Cocosesti langa spitulul Sfantul Anton, Cocosesti

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	450 mp
Front stradal:	20
Utilitati:	Curent, apa, gaz
Amenajare strazi:	Pietruite
POT	--
Utilizare:	rezidential



Ansamblu teren loturi de case . Teren extravilan 40.001 mp desmembrat in loturi de case de circa 450 mp fiecare.Terenul in prezent este intravilan. - Din Soseaua principala sensul de la Ploiesti spre Paulesti se face dreapta in drumul spre Mediurg (cocosesti); Mediurgul este pe stanga si lotul de evaluat este pe partea dreapta - Lotul are 3 strazi - Utilitati: apa, gaze, lumina - Nu are canalizare - Strazile nu sunt asfaltate - Pe teren se regasesc case,nu toate loturile sunt ocupate



Descriere comparabile Terenuri

Teren, Constructii, supraf. de 500 mp, F.S. de 22 mp

ID: AK103J6PL3J

Status: la vanzare din 6 iunie 2019, data curenta: 13 mai 2020

Adresa: Cocosesti, Prahova

Sursa: Agentie Imobiliara

Zile in plata: 343 zile

Actualizat: Imobiliare.ro - 06.06.2019

Primul pret solicitat: 20.000 EUR

Ultimul pret solicitat: 20.000 EUR

40 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	500 mp
Front stradal:	22 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	35 %
C.U.T.:	5
Regim inaltime:	2 m
Sursa coef. urbanistici:	plan urbanistic general (pug)



Locatie deosebita, langa padure, terenuri cu suprafete cuprinse intre 500 si 1000 mp, Cocosesti, utilitati in zona, la doar 20000 euro (500mp) Tel.: 0726461287



Evolutia pretului cerut

Conform art.10(1) al 1 din Ghidul de Evaluare - GUV 520 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (puta pe fi identificate) si ca au caracteristici fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru verificare independenta), datele utilizate si fundamentul pe baza caruia evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Status: la vanzare din 11 aprilie 2019, data curenta: 11 mai 2020

Adresa: Cocosesti, Prahova

Telefoane: 0722953302

Zile in piata: 398 zile

ok.ro - 11.05.2020

Prima pret solicitat: 1 EUR

proprio.ro - 11.05.2020

Actualizat:

proprio.ro - 11.04.2019

Ultimul pret solicitat: 50.000 EUR

Ladun.ro - 11.04.2019

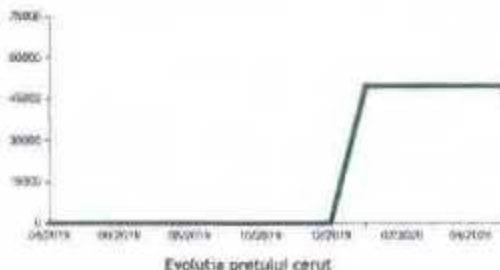
25 EUR/mp

ok.ro - 11.04.2019 (prima oferta)

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.000 mp
Front strada:	10 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

Vand un teren cu suprafata de 2000 mp situat in comuna Paulesti, sat Cocosesti, jud. Prahova. Terenul se preteaza atat pentru constructia unui imobil, cat si pentru exploatare agricola. In prezent, pe suprafata lui exista o livada tanara de pruni, ciresi, cai si etc. Terenul este dotat cu toate utilitatile. Strada este asfaltata si se poate ajunge foarte usor (12-15 min) in Ploiesti. Suprafata: 2000 mp Deschidere: 10 m Utilitati: apa, gaze, curent Pret: 25 euro/mp, negociabil



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 500 (Standardul de Evaluare AMEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca prioritatea compensarii sunt toate: adresa pot fi clasificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursa de informatii inclusiv date de contact pentru o verificare independenta, datele utilizate si rahamentul pe baza-cara evaluatorul a selectat proprietatea compensabila.

Status: la vanzare din 7 noiembrie 2016, data curenta: 13 mai 2020

Adresa: Cocosesti, Prahova

Telefoane: 0759296427

Zile in pista: 1.284 zile

primara.ro - 10.05.2020

Primul pret solicitat: 22 EUR

Actualizat: primara.ro - 16.08.2018

primara.ro - 07.11.2016 (prima aparitie)

ultimul pret solicitat: 55.000 EUR

22 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	---
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	2.500 mp
Front stradal:	15 m
Utilitati:	---
Acces / amenajare strazi:	---
Utilizare:	---
P.O.T.:	---
C.U.T.:	---
Regim inaltime:	---
Suna coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica

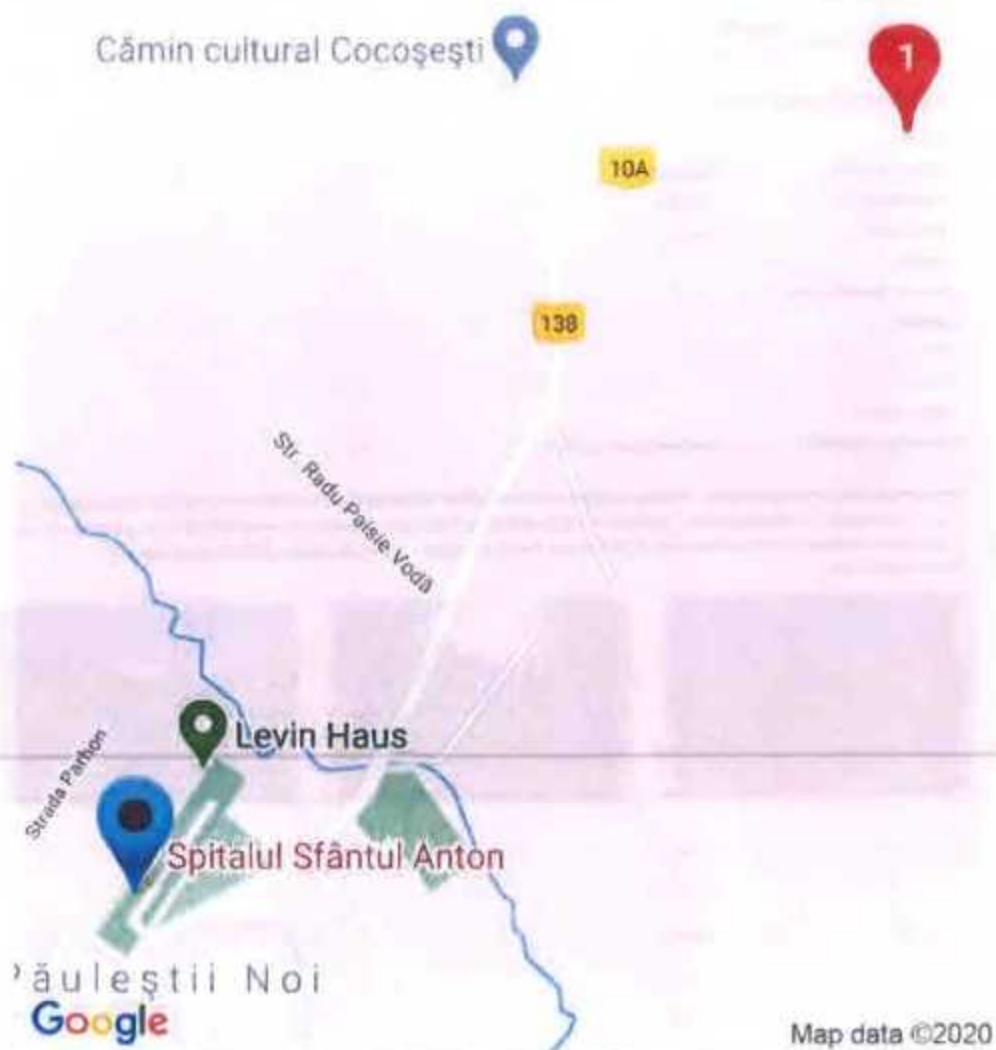
Vand casa ultracentral in Cocosesti - Paulesti aceasta este demolabila renovabila si are o deschidere de 15 ml. cu o suprafata de 2500 mp. . In apropiere se afla magazinele , statia de microbuz gradinita si afla la o distanta de aproximativ de 4 km. de Ploiesti . Pe teren se afla toate utilitatile inclusiv canalizarea stradala care se afla la poarta . Suprafata totala: 2500, Front stradal: 15

Alte caracteristici:



Conferin articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV S20 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristici fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietati comparabile.

Map error: g.co/staticmaperror



Aplicarea abordarilor in evaluare. Abordarea prin piata (comparatii directe Terenuri)

Nr. Elemente de comparatie	Proportia subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0 Pret de oferta/vanzare (€/mp)		40,00	25,00	22,00
Tipul tranzactiei		vanzare	vanzare	vanzare
Ajustare (%)	0	-5,00	-5,00	-5,00
Ajustare (€)		-2,00	-1,25	-1,10
Pret corectat (€/mp)		38,00	23,75	20,90
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		38,00	23,75	20,90
2 Conditii de finantare	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei	la nivelul pietei
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		38,00	23,75	20,90
3 Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		38,00	23,75	20,90
4 Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	fara	fara	costuri (de reparatie sau inlocuire)	costuri (de reparatie sau inlocuire)
Ajustare (%)		0,00	10,00	10,00
Ajustare (€)		0,00	2,38	2,09
Pret corectat (€/mp)		38,00	26,13	22,99
5 Conditii de piata (data)	Mai 2020	Mai 2020	Mai 2020	Mai 2020
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		38,00	26,13	22,99
6 Localizare	Str. Cocosesti langa spitalul Sfântul Anton	Cocosesti langa apadure	Cocosesti exterior	Cocosesti
Zona	vis a vis de spitalul Sf Andrei	langa padure	exterior	langa gardinita
Ajustare (%)		0,00	5,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	1,31	0,00
Pret corectat (€/mp)		38,00	27,43	22,99

Nr. Categorie de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
7. Suprafata teren (mp)	450	500	2000	2500
Ajustare (%)		0,00	10,00	12,00
Ajustare (€)		0,00	2,38	2,76
8. Front stradal (mp)	20	22	10	15
Ajustare (%)		0,00	5,00	5,00
Ajustare (€)		0,00	1,31	1,15
9. Utilitati generale	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
10. Acces si Amenajare strazi	Pietruite	Asfaltate sau betonate	Asfaltate sau betonate	Asfaltate sau betonate
Ajustare (%)		-10,00	-10,00	-10,00
Ajustare (€)		-3,80	-2,98	-2,69

Nr. Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
11. Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		34,20	28,13	24,21
12. Utilizare (zonara) - CMBU	rezidential	rezidential	livada	rezidential
Ajustare (%)		0,00	5,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	1,34	0,00
Pret corectat (€/mp)		34,20	29,47	24,21
13. Componente neimobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		34,20	29,47	24,21
Ajustare totala neta (EURO)		-4	5	3
Ajustare totala neta %		-10	24	15
Ajustare totala bruta (EURO)		4	12	9
Ajustare totala bruta %		10	49	42
Numar ajustari		1	5	4
Valoarea propusa (€/mp)	34,20			
Valoarea propusa (€)	15.390,00			
Valoarea propusa (€, rotunjiti)	15.000,00			
Val. propusa (RON)	74.329,08			
Val. propusa (RON, rotunjiti)	74.000,00			
Cursul BNR licitat in data de 12/05/2020		1 EURO = 4,8297 Lei Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR		
Motiveaza ajustarile si valoarea propusa (optional) Au fost facute urmatoarele corectii: CHETUNELI NECESARE IMEDIAT DUFA CUMPARARE: Comp 2 este livada si o ajustam cu plus 10 procente cost de defriare,Comparabila 3 o ajustam cu plus 10 procente cost demolare casa veche, subiectul este teren liber. LOCALIZARE: Comparabila 2 este situata in exteriorul localitatii , zona mai putin cotata fata de subiect deci ajustam cu plus 5 procente. FRONT STRADAL : Subiectul are deschidere de 20 ml,Comparabilele 2 si 3 au deschideri de 10 respectiv 15 ml,prin urmare ajustam aceste comparabile cu plus 5 procente. AMENAJARE STRAZI: Subiectul are strazile neamenajate ci doar pietruite partial pamant.Toate comparabilele sunt amplasate pe strazi asfaltate,prin urmare le ajustam cu minus 10 procente. UTILIZARE : Subiectul are utilizare rezidential,ca si comparabilele 1 si 3,insa comparabila 2 are utilizare livada,prin urmare o ajustam cu plus 5 procente.				

Statistici comparabile

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (7 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	—	50.000	20.000	80.000
Pret (€/mp)	—	25	12,02	43
Zile piață	—	399	29	1.760
Suprafața teren (mp)	450	2.500	500	4.700
Front stradal	20'	18	10	22
Utilități generale	Current, apa, gaz	—	—	—



Către:

Av. 14.3 la HCL Paulesti
26.05.2020.

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

- PRIMARIA -
Com. PAULESTI - PRAHOVA
INTRARE Nr. 6915
IESIRE
An 2020 Luna 05 Zila 18

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara - ansamblu teren, in suprafata totala de 40.000 mp, format din 71 loturi de casa si un lot reprezentand drumuri, astfel:

Ca urmare a solicitării cu numărul de identificare DA25511201 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 12.05.2020 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus in scopul instrainării.

Această evaluare a fost efectuată exclusiv în scopul declarat, estimarea valorii rezultate nu ar trebui să fie utilizată în alte scopuri sau de către orice altă parte pentru orice scop.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform standardelor internationale de evaluare adaptate (SEV 2018) si a metodologiei de lucru recomandate de către Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR)

In urma realizarii raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piata totala a proprietatii (imobiliare de tip teren intravilan, menționate mai sus este:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25000-26071	30.66	40.000		
	VALOARE PROPRIETATE				1.226.400	3.023.144

1 euro la data de 12.05.2020 = 4.8297 lei

Valoarea nu contine TVA

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic judiciar
Ec. ENE CONSTANTA,



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii Proprietate imobiliară de tip ansamblu terenuri loturi casa intravilan
Com. Paulești, Săb-Gageni, Târlăuza 22, Parcela 676, Județ Prahova

Scopul evaluării INSTRAINARE

Client PRIMARIA COMUNEI PAULEȘTI

Utilizatori PRIMARIA COMUNEI PAULEȘTI



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- 1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect: Descrierea juridică
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- 2.4. Informații despre amplasament
- 2.5. Descrierea construcțiilor și a mijloacelor de transport
- 2.6. Date privind impozitele și taxele
- 2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizări

CAPITOLUL III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Definirea pieței specifice
- 3.2. Analiza ofertei competitive
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Echilibrul pieței
- 3.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piața (teren)

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator Ec
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridică: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară tip teren loturi case,

Adresa proprietății: Com. Paulesti, Sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, Jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI conform Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012
al Consiliului Județean Prahova, Încheierii OCPI Prahova nr
11835/21.02.2013

Asupra proprietății, considerată în integralitatea sa, nu este constituită ipoteca, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare și declarației proprietarului.

Scopul evaluării

Este estimarea valorii de piață în scopul înstrăinării, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 103/2018 în interpretarea ANEVAR

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 06.05.2020, în prezența reprezentanților proprietarilor.

Data evaluării: 12.05.2020

Data raportului: 18.05.2020

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui

Curs de schimb valutar la 12.05.2020

1 Euro = 4,8297 RON

Rezultatul evaluării

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafață mp	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25000-25071	30.66	40.000		
	VALOARE PROPRIETATE				1.226.400	5.923.144

Intocmit,

Expert evaluator membru titular ANEVAR
Ec. Constanta ENE Legitimatie nr. 12447

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi case, situate în
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL I. TERMENI DE REFERINTA ALE EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

• Evaluator	: ENE CONSTANTA
• Sediul Social	: Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, Jud. Prahova
• Reprezentant /functie	: Ec. Ene Constanta
• Nr. legitimatie	: 12447, valabila pe anul 2020
• Telefon	: 0722 29 34 29
• E-mail	: constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informații si date considerate de către evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 06.05.2020.
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, exceptii fiind rolul mentionat alier.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este motivata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valori 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 2018.
6. Posed cunostintele si experienta necesara in realizarea 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,
Membre titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI



Raport de evaluare anuntului intentionat pentru casa situata in
Carm. Ploiesti, sat Gogoni, Jud. Prahova

2020-05-06 10:30:00



1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: Primăria Comunei Paulești
Utilizatorul lucrării: Primăria Comunei Paulești

1.3. Scopul evaluării

Scopul lucrării este studiul de oportunitate privind exploatarea unor terenuri intravilane care aparțin domeniului privat al comunei, către potențiali investitori locali, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 și abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 101/2018 în interpretarea ANEVAR.

Aceste terenuri fac obiectul contractelor de comodat încheiate între Primărie și cei ce au dorit să și construiască o locuință aici. Ulterior aceste terenuri urmează să fie înstrăinate proprietarilor de case.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este alcătuită din:

- Terenuri, 71 loturi de case și un lot reprezentând cai de acces, din intravilanul comunei, în patrimoniul privat al comunei Paulești, cf. Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului județean Prahova. Acestea sunt localizate în sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, categoria de folosință pășune, numărul cadastral 24818, înscris în Cartea Funciara nr. 24818 a localității Paulești, încheiere ANCP-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, nr. 11835/2013, fiind compuse din:

- Teren intravilan în suprafața de 40.000 mp, dezmembrat în 72 de loturi, în baza certificatului de urbanism nr. 41/16.02.2013, la data inspecției era ocupat parțial cu construcții de tip "Casa de locuit":

- o 71 loturi = 31.869 mp pentru construcții "Case de Locuit"
- o 1 lot = 8.131 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulești

- Terenul este în suprafața de 40.000 mp (suprafața măsurată), conform "plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului", cu propunere de dezlipire. Conform "Extras Cartea Funciara" nr. 11835/21.02.2013, asupra terenului nu există niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrării" în baza actului notarial nr. 889/20.02.2013 (dezmembrare imobil) și nr. 989/25.02.2013 emis de ANCP-OCPI Prahova / BCPI Ploiești.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. Cadastral 24818, înscris în C.F. 24818 UAT Paulești, proprietar Comuna Paulești în cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 24818 și s-au dat alte nr. cadastrale respective nr. Cad. (25000-25071)/ sub B.4 din C.F. 25000 UAT Paulești.
- Bunurile care urmează să fie indisponibilizate prin vânzare sunt terenuri situate în intravilanul comunei și sunt în stare de folosință prin încheierea de contracte de comodat între proprietarul terenului, Primăria Paulești și cetățenii ai comunei Paulești, condiționați cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietății: Com. Paulești, Sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676 jud. Prahova.

La momentul inspecției imobilul este parcat și parțial ocupat cu construcții tip Case de locuit

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezente în anexe:



Inspectia imobilului a fost realizata in data de 06.05.2020, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

1.5. Tipul valorii

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

Definitie:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018)

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.

1.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei analizate. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **12.05.2020**.

Evaluarea a fost realizata in **12.05.2020**.

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre 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.



I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

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

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

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii
- Discutii cu agenti imobiliari

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpusa 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 posibile 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 nivela 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.
- Ca ipoteza speciala am considerat terenul evaluat ca fiind liber chiar daca unele loturi sunt ocupate cu constructiile edificate.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situata in

Com. Păulești, Sat Gălbene, Județ Prahova

2010-09-01 10:30:00



1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmarit recomandările Standardei de evaluare a bunurilor | ANEVAR- 2018:

- SEV 100 – IVS Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire
- SEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate aparține Comunei Paulești conform:

- Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului Județean Prahova
- Încheiere ANCPI-OCPI Prahova/ Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești nr. 11835/2013

Documente disponibile:

- Act de dezmembrare
- Încheiere OCPI Prahova, nr 11835/21.02.2013

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

TEREN cu suprafața totală de 40.000 mp (31.869 mp = 71 loturi pentru construcții "Case de locuit"; 1 lot = 8.131 mp pentru cai de acces, aflate în proprietatea com. Paulești).

Numar cadastral vechi 24818 înscris în CF 24818/Paulești. Nr cadastral nou, după dezmembrare de 25000 la 25071, înscris în cartea funciara nr de 25000 la 25071.



Terenul aparține categoriei teren construcții "Case de locuit".

Sarcini: Conform declarației proprietarului nu sunt sarcini la data prezentului raport.

Proprietatea se evaluează, conform Extrasului de Carte Funciara fara drept de ipoteca si poate fi tranzactionata liber pe piata.

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

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN : 40.000 mp (31.869 mp = 71 loturi pentru constructii "Case de locuit"; 1 lot = 8.131 mp pentru cai de acces; aflate in proprietatea com. Paulesti)

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

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

Zona de amplasare

Terenurile sunt in intravilanul comunei Paulesti, Aviz Urban nr. 3968/29.08.2012 al Consiliului judetean Prahova, sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, categoria de folosinta pasune, numarul cadastral 24818, inregistrat in Cartea Funciara nr. 24818a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 11835/2013, fiind compuse din:

- Teren intravilan in suprafata de 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi, in baza certificatului de urbanism nr. 41/16.02.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 71 loturi = 31.869 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 1 lot = 8.131 mp cai de acces - proprietatea Com. Paulesti



Articole importante de circulație în apropiere

- Auto și pietonal – DN1, DN1B, DJ102
- Calitatea rețelelor de transport : sosele asfaltate cu o bandă pe sens și 2 benzi pe sens

Utilități edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

- Retea urbana de energie electrică : existentă
- Retea urbana de apă: existentă
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existent în comună
- Retea urbana de canalizare: neexistentă la proprietate
- Retea urbana de telefonie, cablu TV și internet: existent în comună

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare în limitele comunei Paulești.

II.4. Informații despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietății

- Teren intravilan în suprafața de 40.000 mp, dezmembrat în 72 de loturi, în baza certificatului de urbanism nr. 41/16.02.2011, la data inspecției era ocupat parțial cu construcții de tip "Case de locuit":
 - o 71 loturi = 31.869 mp pentru construcții "Case de Locuit"
 - o 1 lot = 8.131 mp cu de acces – proprietatea Com. Paulești
- Terenul este în suprafața de 40.000mp (suprafața măsurată), conform "plan de Amplasament și Delimitare a Imobilului" și propunere de dezlipire. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 11835/21.02.2013, asupra terenului nu există niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrării" în baza actului notarial nr. 889/25.02.2013 (dezmembrare imobil) și nr. 989/25.02.2013 emis de ANCP - OCPI Prahova / OCPI Ploiești.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. Cadastral 24818, înscris în C.F. 24818 UAT Paulești, proprietar Comuna Paulești în cota de 1/1 de sub B.1.5 a sistat C.F. 24818 și sau înființat nr. Cad. (25000-25070)/ sub B.4 din C.F. 25000 (UAT) Paulești
- Bunurile care urmează să fie indisponibilizate prin vânzare sunt terenuri situate în intravilanul comunei și sunt în folosința cetățenilor din comuna care au dorit să edifice aici case proprii de locuit, prin întocmirea de contracte de comodat între proprietarul imobilului Primăria Paulești și cetățeni ai comunei Paulești, condiționați cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietății : Com. Paulești, Sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676 jud. Prahova.

La momentul inspecției imobilul este parcelat și parțial ocupat cu construcții tip Case de locuit.

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezente în anexe.

Inspectia imobilului a fost realizata în data de 06.05.2020 în prezența unui reprezentant al proprietarului, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.



identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către proprietar.

II.5. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu există restanțe privind plata impozitelor și taxelor aferente imobilului subiect.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizări

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza cele mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- Fizic posibilă,
- Fundamentată în mod adecvat,
- Permisă legal,
- Fezabilă financiar,
- Care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

În virtutea faptului că actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și sistematizare în viitor, putem considera că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren pentru construcții rezidențiale.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața Imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator API
Legitimatie nr. 12447

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 salarilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

III.1. Definirea pietei specifice.

- Definirea pietei : **Piata imobilelor de tip teren**
- Arealul analizat : **Com. Paulesti**

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

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.

Atractivitatii ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
- Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare
- In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
- Gradul de acupere



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

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 locuinte tip case cu teren; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt bine intretinute.

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

- Din punct de vedere economic : activitatea economica este bazata pe industria petroliera, jud. Prahova, avand fabrici reprezentative pentru aceasta industrie. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

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

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

Oferta de spatii comerciale si industriale, la nivelul anului 2020, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (in p. 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.

III.3. Analiza cererii

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

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 familiari (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocări legate de serviciu/familie
- Investițiile imobiliare

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

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii

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

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

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

III.4. Echilibrul pietei

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 fa 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 in prezent 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.

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

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consideram ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.



III.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observand ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 27 euro si 55 euro.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pietei in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a vanzatorilor, cartierul avand caracter de cartier inchis; aici nu s-a construit in scop de revanzare. Majoritatea proprietarilor actuali sunt cei de la data darii in functie a cartierului. Tranzactiile au fost ocazionale, putine si specifice, desi proprietarii de case sunt direct interesati in cumpararea terenului de sub casa.

CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, asa cum a fost ea definita, in vederea instrainarii.

Avand in vedere situatia curenta a pietei terenurilor, cu precadere pentru suprafetele mari de teren au fost utilizate doua metode, pentru determinarea valorii juste a terenului :

- Abordarea prin piata

Etapile parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

IV.1. Abordarea prin piata

a. Estimarea valorii terenului

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

- Comparatia vanzarilor
- Alocarea
- Extractia
- Parcelarea



ENE CONSTANTA

Membri titulari ANEVAR - Experi evaluatori EPI
Legitimatie nr. 12447

- Dezvoltarea
- Tehnica reziduala
- Capitalizarea rentei funciare.

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

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 diferite. 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 estimarea unor ajustari corrective pentru fiecare element de comparatie.

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

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in primul trimestru 2020 in comparatie cu primul trimestru 2019 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori). De mentionat ca in situatia actuala cu privire la pandemia Covid, evolutia pietei este in totala incertitudine, analiza prezentata aici fiind cu referinat la trimestrul 1 cand inca situatia era mai calma.

Evolutie medie	4%
Evolutie maxima	0%
Evolutie minima	22%



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EFI
Legitimatie nr. 12447

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:

LOCALIZARE:

Subiectul este localizat in Gageni langa Boerica, comparabilele 1 si 2 similar la comp 3 exterior drept ptr care o ajustam cu minus 10 procente.

SUPRAFATA:

Subiectul are 500 mp, se stie din analiza de piata ca suprafetele mai mici se vand cu un pret mai bun. Suprafata ideala ptr un lot de casa este de circa 500 mp. In functie de suprafata fiecarei comparabile am ajustat cu 5 proc in plus comp 1, cu 3 proc in plus comp 2 si cu minus 5 procente comp 3.

FRONT STRADAL

Subiectul are deschidere de 20 ml, Comparabilele de 18 ml, 15 ml si 20 ml. Astfel ptr diferentele de suprafete au fost ajustate comp 1 si 2 cu plus 2 procente si resp plus 5 procente.

UTILITATI:

Subiectul dispune de utilitati apa gaze si electrica. Comparabilele 2 si 3 nu au date despre utilitati si am ajustat cu 5 procente in plus.

AMENAJARI STRAZI

Subiectul are aleile de acces pietruite partial cu pamant.

Comparabila 1 are strada asfaltata deci o ajustam cu minus 3 procente.

In acest context, valoarea estimata a proprietatii, rezultata prin abordarea prin piata, este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	35000-25071	30.66	40.000		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin piata				1.226.400	5.923.144

Valoarea nu contine TVA.

Opinia evaluatorului

Avand in vedere adecvarea, acuratetea si cantitatea de informatii presupuse de toate metodele, in conditiile pietei actuale (mai 2020), consideram ca abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai relevanta, desi in acest moment nu exista tranzactii pentru loturi mari de teren, iar rata de absorbtie este redusa. Insa avand in vedere ca in realitate nu exista un dezvoltator imobiliar, casele fiind construite de catre persoane tinere care nu au in proprietate alte locuinte, atribuirea in proprietate a loturilor de teren este o facilitate legala.

In consecinta, in opinia evaluatorului, avand in vedere scopul acestei evaluari, valoarea justa a proprietatii „teren parcele case si alai acces, 40.000 mp” la data evaluarii, este 1.226.400 EUR, 30.66 euro/mp respectiv 5.923.144 lei. Valoarea nu contine TVA.



CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-i ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discuția se face despre o proprietate „teren”, amplasată într-o zonă semirezidențială a com. Paulești. Piața vanzarilor, în zonă, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază ca valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin piață.**
2. **Precizia** - având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea celor două abordări, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.**
3. **Cantitatea informațiilor** - deoarece în com. Paulești se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente elemente de comparație pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

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

CONCLUZII DE VALORI, CONSTANTA SIUJUL	DATE AGRO-TOPO- GRAFICE SI FOTOGRAFICE
VALORI ALTE NIVELURI SIUJUL-DETERMINATE PENTRU	ALTE NIVELURI SIUJUL-DETERMINATE
DATE CONCLUZII	DATE CONCLUZII
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membrii titulari ANEVAR	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018
- www.imobiliare.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

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





ENE CONSTANTA

Membrii titulari ANEVAR - Expert evaluator SPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 1

Fise de calcul

Proprietatea analizata

Teren, Constructii, supraf. de 450 mp, F.S. de 20 mp, Langa Biserica, Gageni

Tip teren	Constructii
Clasificare teren	Urbanizat
Suprafata teren	450 mp
Front strada	20
Utilitati	Curent, apa, gaz
Amenajari strazi	Pietruite
POT	-
Utilizare	rezidential



Ansamblu de 71 loturi de casa de circa 450 mp fiecare, partial construite si ocupate si un lot de 8131 mp, ale de acces situate in Gageni Prahova - intrarea se face din soseaua principala, venind din Ploiesti catre Paulesti pana in Biserica la stanga - un lot cu 3 strazi neasfaltate - utilitate: apa, gaze, lumina - nu este canalizare - pe teren se regasesc case



Descriere comparabilă Terenuri:

Teren, Construcții, supraf. de 850 mp, F.5. de 18 mp

ID: 2749284

Statut: de vânzare din 17 mar 2017, data curentă: 13 mar 2020

Adresa: strada Școii, Găgeni, Prahova

Telefon: 0724700664

Zee la distanță: 1.093 km

Actualizat: 06.10.2020

Prețul pret solicitat: 25 EUR

06.10.2017 (prima apariție)

Ultimul pret solicitat: 22.100 EUR

24 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

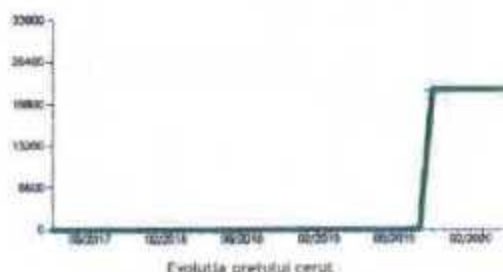
Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafața teren:	850 mp
Front stradal:	18 m
Utilități:	—
Acces / amenajare strazi:	—
Utilizare:	—
P.D.T.:	—
C.U.T.:	—
Regim înălțime:	—
Sursa coef. urbanistici:	Recunoscuta/nu se aplica



Google

Map data 6/2020

Vand 850 mp in sat Găgeni, judetul Prahova, vis a vis de terenul de tenis, pe strada Școii. Toate utilitățile la 20 de metri de teren. Deschidere 18 m. 724 - arata telefon -



Conform art. 6 alin. 4 din Ghidul de Evaluare - GEM 5.01: Standardele de Evaluare ANEXAR (2016) evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice corespunzătoare informațiilor furnizate. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații primare date de contact pentru o verificare independentă, datele utilizate și recomandările pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Găgeni - Teren de construcții, Găgeni - 10 mai 2020

Adresa: Găgeni, Franța

Telefon: 074955557

Zile în piață: 662 zile

Actualizat: 12.04.2020

Prima preț solicitat: 23.000 EUR

Actualizat: 02.07.2018 (prima apărare)

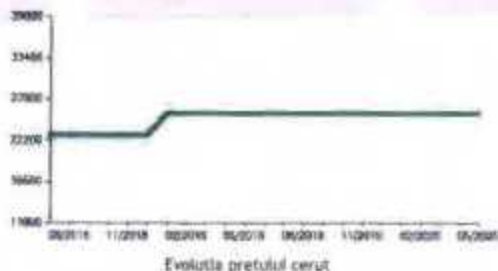
Ultimul preț solicitat: 26.000 EUR

Ultimul preț solicitat: 39 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafața teren:	660 mp
Front stradal:	15 m
Utilități:	—
Acces / amenajare strazi:	—
Utilizare:	—
P.O.T.:	—
C.U.T.:	—
Regim înălțime:	—
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscută/nu se aplică

Teren intravilan în zona de case aproape de Biserica din Găgeni la 100 m de strada principală. Suprafața de 660 m deschidere 15 m până la 790 mp deschidere 17 m. Preț 27 euro/ mp. Prețul pe suprafața cea mai mică în care este locuș și terenul de acces spre lotul alăturat) 26000 euro Contact agenție 0724501684 Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 500 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie să se asigure că informațiile comparabile sunt reale (afekta pot fi identificate) și că se caracterizează în mod corespunzător cu informațiile scrise. În raportul de evaluare trebuie să se includă sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Teren, Construcții, suprafață de 900 mp, F.S. de 20 mp

ID: 1MR13IB37PK

Statut: la vânzare din 11 noiembrie 2016 Data înregistrării: 12 decembrie 2020

Adresa: Găgeni, Prahova

Sursă: Agenție Imobiliară

Zile în posesie: 478 zile

Telefon: 0344 342915, 0724 240365, 0344 343017

Prețul pret solicitat: 38.800 EUR

Actualizat: Imobiliare.ro 01.07.2019

Ultimul pret solicitat: 38.800 EUR

40 EUR/mp

Caracteristici proprietate:

Tip Teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intervilan
Suprafata teren:	900 mp
Front strada:	20 m
Utilitati:	Curent, apa, gaz
Acces / amenajare strazi:	Pietruite
Utilizare:	rezidential
P.O.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Evoluția prețului cerut

Conform articolului 45 din Ghidul de Evaluare - GEV 530 (Standardul de Evaluare AHEVAL 2016) evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scrise. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursa de informații (procesul date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și relevanța acestor date în procesul de selecție a proprietăților comparabile.



Aplicarea abordarilor in evaluare. Abordarea prin piata (comparatii directe Terenuri)

Nr. Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
3. Preț de achiziție/vânzare (C/mp)		26,00	27,00	40,00
Titlul tranzacției		vânzare	vânzare	vânzare
Ajustare (%)	0	0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	40,00
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	40,00
2 Condiții de finanțare	la nivelul pieței	la nivelul pieței	la nivelul pieței	la nivelul pieței
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	40,00
3 Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	40,00
4 Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	40,00
5 Condiții de plată (data)	Mai 2020	Mai 2020	Mai 2020	Mai 2020
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	40,00
6 Localizare	Str. Langa Biserica	Strada Scolii langa terenul de tenis	langa biserica	exterior
Zona	GAGE36	Gageni	Gageni	Gageni
Ajustare (%)		0,00	0,00	-10,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	-4,00
Preț corectat (€/mp)		26,00	27,00	36,00

Tipul de activitate	Proportie (%) din	Tipul de	Coeficient	Costabilitate
7. Suprafata terenului	10%	150	150	100
Ajustare (S)		1,50	1,00	1,50
Ajustare (K)		1,30	0,80	1,90
8. Frontul de lucru	20%	18	15	20
Ajustare (S)		2,00	1,00	0,00
Ajustare (K)		0,55	1,39	0,00
9. Utilitati generale	Curent, apa, gaz	Reconstruit	Reconstruit	Curent, apa, gaz
Ajustare (S)		5,00	5,00	0,00
Ajustare (K)		1,38	1,46	0,00
10. Acces si Amenajare strazi	Pietruite	Asfaltate sau Betonate	Pietruite	Pietruite
Ajustare (S)		1,00	0,00	0,00
Ajustare (K)		0,88	0,00	0,00

Nr. Studiu/MP nr. comparabil	Proportie/area subiect	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabila 3
11. Suprafata terenului construit	terreaza	terreaza	terreaza	terreaza
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,36	30,66	34,10
12. Utilizare (zonare) - CMBU	residential	residential	residential	residential
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,36	30,66	34,10
13. Componente imobiliare ale valorii	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (€/mp)		28,36	30,66	34,10
Ajustare totala neta (EURO)		2	4	-6
Ajustare totala neta %		9	14	-15
Ajustare totala bruta (EURO)		4	4	6
Ajustare totala bruta %		16	14	15
Numar ajustari		4	3	2
Valoarea propusa (€/mp)	30,66			
Valoarea propusa (€)	13.797,24			
Valoarea propusa (€, rotunjit)	14.000,00			
Val. propusa (RON)	66.636,51			
Val. propusa (RON, rotunjit)	67.000,00			
Cursul BNR licitat in data de 12/05/2020		1 EURO = 4,8297 Lei Detalii despre cursul valutar stabilit de BNR		
Motivarea ajustarilor si valoarea propusa (optional) Au fost facute urmatoarele ajustari:				
LOCALIZARE: Subiectul este localizat in Gageni langa Biserica, comparabilele 1 si 2 similar la comp 3 exterior drept ptr care e ajustam cu minus 10 procente.				
SUPRAFATA: Subiectul are 500 mp, se stie din analiza de piata ca suprafetele mai mici se vand cu un pret mai bun. Suprafata ideala ptr un lot de casa este de circa 500 mp. In functie de suprafata fiecarei comparabile am ajustat cu 5 proc in plus comp 1, cu 3 proc in plus comp 2 si cu minus 5 procente comp 3.				
FRONT STRADAL Subiectul are deschidere de 20 ml. Comparabilele de 18 ml, 15 ml si 20 ml. Astfel ptr diferentele de suprafata au fost ajustate comp 1 si 2 cu plus 2 procente si resp plus 5 procente.				
UTILITATI: Subiectul dispune de utilitati ape gaze si electrice. Comparabilele 2 si 3 nu au date despre utilitati si am ajustat cu 5 procente in plus.				
AMENAJARI STRAZI Subiectul are aleile de acces pietruite partial cu pamant. Comparabila 1 are strada asfaltata deci o ajustam cu minus 3 procente.				

Statistici comparabile

Informații	Proprietatea evaluată	Aria de piață analizată (14 proprietăți)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)		83.300	11.500	93.000
Pret (€/mp)		21	5,00	48
Zile piață		479	70	2.288
Suprafata teren (mp)	450	1.660	840	10.000
Front stradal	20	20	15	37
Utilități generale	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz	Curent, apa, gaz