

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTARARE nr.49/5.06.2020

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața de 437 mp teren nr.cad.30273, aflat în domeniul public al comunei Păulești, în vederea concesiunii

Avand in vedere:

-referatul de aprobare nr. 8019/5.06.2020 al primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața de 437 mp teren aflat în domeniul public al comunei Păulești, în vederea concesiunii.

-Raportul de specialitate nr. 8020/5.06.2020 al administratorului public al comunei Păulești.

-Raportul de evaluare nr.5790/16.04.2020, întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, legitimație nr.12447.

In baza prevederilor:

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

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare privind suprafața de 437 mp teren, nr cad.30273, aflat în domeniul public al comunei Păulești, în vederea concesiunii, situat în intravilanul satului Păulești, Tarla 11 parcelele Cc 1259, Cc 1260, Cc 1261, întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, conform anexei care face parte integranta din prezenta.

Art 2.- Prevederile prezentei vor fi duse la îndeplinire de compartimentul achizitii publice din cadrul Primăriei Comunei Păulești si comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei.

INITIATOR - PRIMAR
SANDU TUDOR

AVIZAT
art.243 alin (1) lit.a) din OUG nr.57/2019
Secretar General Comuna Păulești
Răducea Felicia

-PRIMĂRIA-
Com. PĂULEȘTI - PRAHOVA

INTRARE Nr. 5790
IESIRE
An 2020 Luna 04 Ziua 16

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării

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

Scopul evaluării

Concesionare

Client

Comuna Paulesti

Utilizatori

Comuna Paulesti prin Consiliul Local Paulesti

1

Teren 437 mp situat in Com. Paulesti, Sat Paulesti, Calea Unirii, Tarla 11, Parcela Cc 1259,1260,1261, A1259/1

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

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

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiarul lucrării

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

CUI : 2843981

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

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip **Teren intravilan cu o suprafață de 437 mp pe care sunt amplasate două construcții proprietatea SC STEF SRL.**

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

Dreptul de proprietate evaluat

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

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

Scopul evaluării

Informarea clientului asupra valorii proprietății în vederea concesiunii

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 14.04.2020, în prezența proprietarilor.

Data evaluării : 14.04.2020

Data raportului: 15.04.2020

Baza de evaluare – Tipul valorii

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

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

Curs de schimb valutar la data de 14.04.2020

1 Euro = 4,8327 RON

Rezultatul evaluării

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

12.800 EURO; echivalent 61.859 RON

În ipoteza concesiunii și recuperării valorii de piață în 25 ani atunci rezultă ca terenul ar putea fi concesionat cu 1.17 euro/mp/an.

12.800 euro/25 ani= 512 euro val de recuperat anual timp de 25 ani

512 euro/437 mp= 1,17 euro/mp/an

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

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

• Evaluator	: ENE CONSTANTA
• Sediul Social	: Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
• Reprezentant /functia	: Ec. Ene Constanta
• Nr. legitimatie	: 12447, valabila pe anul 2019
• Telefon	: 0722 29 34 29
• E-mail	: constanta_ene@yahoo.com

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informații si date considerate de către evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 14.04.2020.
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: Persoana juridica: **Comuna Paulesti, judet Prahova**

CUI : 2843981

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

I.3. Scopul evaluarii

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

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

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

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

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

Terenul are destinatie curti-constructii. Pe teren sunt edificate doua constructii, respectiv:

C1 cu o suprafata construita de 81 mp cu destinatie industrial edilitara

C 2 cu o suprafata construita de 49 mp cu destinatia de anexa(centrala termica)

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

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

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 14.04.2020, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

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).

I.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **aprilie 2020**. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **14.04.2020**.

Evaluarea a fost realizata in data de **14.04.2020**.

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

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

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

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

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

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

- evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
 - Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
 - Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
 - Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
 - Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
 - Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
 - Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
 - Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
 - Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
 - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
 - Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
 - Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
 - Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.

- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale, Valoarea nu contine TVA. Referinta la TVA este o cerinta specifica a utilizatorului desemnat al raportului.**

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

I.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Dreptul de proprietate

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

Documente disponibile:

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

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

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

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

Proprietatea se evalueaza, conform situatiei existente in teren, pe teren sunt constructii detinute de care SC STEF SRL, insa evaluarea se face in ipoteza de teren liber, proprietatea poate fi tranzactionata liber pe piata, pentru un comparator hotarat sau unul ce ar putea avea interes la cumparare daca are interes si in cumparare constructiei.
Evaluarea s-a facut tinand cont de suprafetele mentionate in documentatia anexata.

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN :

St= 437 mp

Nr Cadastral 30153,30226,propunere de alipire

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

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

Zona de amplasare

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

Artiere importante de circulație în apropiere

- Auto și pietonal – DN1B; DN 1; DJ 102.
- Calitatea rețelilor de transport : sosele asfaltate cu o bandă pe sens și 2 benzi pe sens

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **preponderant rezidențială** dar și comercială
- În zona sunt amplasate preponderant case cu terenuri și curți, dar și proprietăți comerciale.
- Imobilul este amplasat în zona periferică a comunei Paulești, în apropierea Primăriei Paulești.
- Din punct de vedere economic: **zona în dezvoltare, cu un somaj mediu**
- În imediată vecinătate a proprietății, la distanță de max. de 1000 – 2000 m se poate găsi orice facilități edilitare de tipul:
 - Unități de învățământ (primar și gimnazial)
 - Unități medicale (particulare și de stat), farmacii
 - Institutii de cult.
- Mijloace de transport în comun: **maxi-taxi**.
- Vecinătăți: Unități de alimentație publică, cum ar SKY și desigur și altele mai mici; terenuri de tenis, Complex Perla; Schnitzel Haus, pădurea și lacul Paulești, sală de sport, spitalul Uromed, multe cartiere rezidențiale ridicate după 1990, supermarket Carrefour (la circa 2km) etc.

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- Rețea urbană de energie electrică : **existentă**
- Rețea urbană de apă: **existentă**
- Rețea urbană de termoficare: **inexistentă**
- Rețea urbană de gaze: **existentă**
- Rețea urbană de canalizare: **existentă**
- Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: **existentă**

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare în limitele comunei Paulești.

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Paulești, în vecinătatea primăriei Paulești, a spitalului Uromed , infrastructură completă, ambient civilizat.

II.4. Informații despre amplasament

Descrierea terenului supus evaluării

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S totală 437 mp, categoria intravilan
- Deschiderea la stradă: deschidere la drum asfaltat
- Dimensiuni: regulat
- Înclinare: plan
- Formă: regulată
- Acces: din drum public asfaltat
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesită măsuri speciale de fundare

- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Terenul este imprejmuit
- Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.
- Terenul are aspect ingrijit
- Utilitati:
 - o Retea de apa existenta,
 - o Retea de energie electrica existenta
 - o Retea de gaze existent
- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: rezidentiala edilitara
- Servituti de trecere; nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale
- Avantaje fiscale: nu este cazul

II.5. Descrierea constructiilor constatata la inspectia terenului

- Nu este cazul

Concluzia privind imobilul

Starea tehnica generala a constructiei NU ESTE CAZUL.

II.6. Date privind impozitele si taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Nota.

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

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

Nu este cazul.

II.8. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a *terenului considerat liber*, am cules de pe piata informatii referitoare la proprietati amplasate in zona comunei Paulesti, Prahova.

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

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

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

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

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

Conform datelor prezentate în tabelul de mai sus, se observă că edificarea unei clădiri rezidențiale, în conformitate cu restricțiile urbanistice ale zonei îndeplinește criteriile posibilității fizice, al permisibilității legale și respectiv cel al fezabilității financiare și poate satisface criteriul maximei productivități.

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială.

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legală	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată, spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferte sau exces de cerere și nu echilibru, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

III.2. Definirea pieței specifice.

Definirea pieței specifice

Definirea pieței : **Piața imobilelor tip teren**

- **Arealul analizat : Com. Paulești**
- Din punct de vedere edilitar: **se observă o ușoară creștere a activității de construire în zona (Paulești-Găgeni) datorită proximității față de mun. Ploiești.**
- Din punct de vedere economic : **activitatea economică este bazată pe industria petrolieră, jud. Prahova, având fabrici reprezentative pentru această industrie.** Forța de muncă din zona activează în aceste fabrici obținând venituri medii și peste medii. Nivelul educațional al rezidenților este ridicat.
- Potrivit celui mai nou raport specializat pe Industrial și Logistica al Cushman & Wakefield Echinox, circa 90% din stocul actual al proiectelor industriale este concentrat în București și în alte cinci orașe – precum Timișoara, Cluj, Ploiești, Brașov și Pitești.

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei (rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a construcțiilor rezidențiale.

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

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

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

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

În analiza pieței specifice proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiectele de dezvoltare zonale, cererea specifică și ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidențială, parțial industrial/comercială cu acces corespunzător
- Infrastructura dezvoltată conform planului de sistematizare

În cadrul analizei se vor lua în considerare:

- Faptul că stocul de proprietăți similare existent la data evaluării este destul de consistent
- Gradul de ocupare

Piața specifică proprietății subiect oferă date suficiente privind vânzarea de proprietăți comparabile.

Analizând cererea în zona din care face parte proprietatea supusă evaluării considerăm că aceasta prezintă interes de mediu pentru potențialii cumpărători, interesați în căutarea unui spațiu cu destinație rezidențială.

Cererea de proprietăți rezidențiale în România, și specific, în jud. Prahova, este generată de un complex de factori care, pe baza informațiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat și de previzionat. În general, principalii factori care generează cererea de astfel de proprietăți sunt :

- Factori familiali (extinderi, restrângeri, etc.)
- Relocări legate de serviciu/familie
- Investițiile imobiliare.

În continuare, diseminarea cererii indică mai multe categorii de entități care generează această cerere, anume:

- Cumpărători inițiali
- Cumpărători în căutarea îmbunătățirii condițiilor de trai
- Investitori.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidențiate ușor în contextul unui fundal economic favorabil, în timp ce, pe fondul restrângerii activităților economice, aceste categorii vor fi evidente în conjuncție cu niste restricții specifice.

Piața din România, în acest moment, se confruntă cu o contracție prelungită a consumului, pe baza unor condiții economice care nu permit o planificare riguroasă pe termen lung sau mediu, situație care influențează direct cererea de locuințe. Astfel, în timp ce creditarea imobiliară și achizițiile de spații au scăzut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental **start up nation** a încercat să încurajeze achiziția prin punerea la dispoziția cumpărătorilor de condiții preferențiale pentru achiziția de spații, utilaje, etc, în condițiile în care statul oferă o sumă de bani nerambursabilă. Deși acest program a reușit să susțină activitatea imobiliară și de creditare, efectele au vizat în special proprietățile de mici dimensiuni, cu prețuri relative mici (în limita a 50.000 Euro), adresându-se unui segment larg de cumpărători (întreprinzători cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpieței industriale/comerciale au continuat să scadă.

Pe segmentul proprietăților care se adresează unor persoane juridice cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietăți de lux, în afara menținerii unei evoluții negative (prețuri și tranzacții în scădere), nu s-au înregistrat totuși, evenimente remarcabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

- Zona preponderent rezidențială, parțial industrial/comercială, de case cu terenuri curți, respectiv spații comerciale diverse cu terenuri.

Evaluatorul s-a deplasat în vecinătatea proprietății pentru a identifica zona și cartierul; s-a observat că proprietățile învecinate sunt reprezentate în principal de **construcții rezidențiale și**

spatii comerciale cu terenuri; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

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

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

III.3. Analiza ofertei competitive

Oferta competitiva

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

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

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

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

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

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

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

Cererea solvabila

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

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

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietati similare este scazuta.

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

III.5. Echilibrul pietei

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

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

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

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

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

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

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

Echilibrul pietei. Previziuni

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

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

III.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 27 € si 70 € pe mp teren.

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

CAPITOLUL IV: EVALUARE

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

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

- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit

Etapile parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii terenului

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

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

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

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

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

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

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

Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

Abordarea prin comparatii de piata poate fi utilizata pentru evaluarea imobilului analizat, piata imobiliara oferind destule proprietati comparabile care sa justifice aceasta metodologie. In aplicarea acestei abordari sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile/ofertele de vanzare si alte date pentru proprietati similare, in scopul identificarii unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile

intre comparabile. Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri de specialitate si de publicatiile de profil.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului/agentiei imobiliare.

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.

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

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		36.800 €	20.800 €	39.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		40,09 €/mp	40,00 €/mp	26,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	Loc. Paulesti, sat Gageni intrare in sat zona padure	Loc. Paulesti, sat Paulesti zona vile	Loc. Paulesti sat Paulesti dar intr o zona mai retrasa, fata de subiect care este in centrul satului
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	437 m.p.	918 m.p.	520 m.p.	1.500 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	20	27	30	40
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	construit	liber	liber	liber
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatiile pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
Zonare	Cc	Cc	Cc	Cc
Cea mai buna utilizare	Cc	Cc	Cc	Cc

29,26	34,12	36,08	29,26
-------	-------	-------	-------

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

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

Explicarea corecțiilor:

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

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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corecții deoarece se considera drepturi integrale de proprietate atât pentru subiectul de evaluat cât și pentru comparabile
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare corecții deoarece nu sunt se cunosc restricții legale
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corecții, condițiile de finanțare fiind numerar/credit atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare corecții, neexistând motivări ale cumparatorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare corecții, ofertele sunt din oct 2019, perioada când se face și evaluarea
Localizare	Comparabila 1 și 2 este poziționată mai bine, în pădure, față de subiect care este în sat, cu zgomot și trafic, prin urmare ajustăm în minus cu 10 procente. Comparabila 3 este în Paulești dar într-o zonă mai retrasă mai rău cotate față de subiect, prin urmare ajustăm cu 10 procente în plus.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Comparabila 1 are destinația curți constr și are o suprafață mai mare față de subiect. Se cunoaște din piață că la sate se dorește o suprafață mai mare de teren când se construiesc case, prin urmare ajustăm comp 1 cu minus 7 procente. Din același considerent că și la comparabila 1 aplicăm ajustare și comparabilei 2, însă acesta are suprafață de 520 mp deci ajustăm cu minus 3 procente. Comparabila 3 are 1500 mp de trei ori mai mare decât subiectul, se cunoaște din piață că la sate se dorește o suprafață mai mare la construcția unei locuințe, însă tot din piață se cunoaște că suprafața optimă ar putea fi 1000 mp, prin urmare ajustăm comparabila 3 cu 7 procente în plus.
Front stradal - deschidere la fațadă	Comparabila 1 și 2 are deschiderea mai mare cu 7 metri respectiv 6 metri față de subiect, deci ajustăm cu minus 3 procente. Comparabila 2 are deschiderea mai mare cu 10 m față de subiect deci ajustăm cu minus 5 procente.
Topografie	Nu au fost necesare corecții, topografia fiind plană pentru toate terenurile
Eliberare teren (construcții demolabile)	Subiectul are construcții mușoare pe el, care necesită costuri de demolare iar comparabila 1 este teren liber, prin urmare ajustăm cu minus 5 procente.
Utilități	Subiectul având construcții pe el în stare de funcționare și actualmente exploatabile și

	comparabila reprezentând costurile de înlocuire (de utilitate)
Zonarea – destinația legală permisă	Nu este cazul deoarece atât proprietatea de evaluat cât și comparabilele au destinația Curti constructii
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corectii, cea mai buna utilizare este Curti constructii ptr toate terenurile
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Prin urmare, pentru proprietatea supusa evaluarii, s-a adoptat valoarea estimata egala cu valoarea ajustata a proprietatii **comparabilei 3**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai putine ajustari (**ajustarea bruta procentuala cea mai mica**), avand in vedere caracteristicile analizate.

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

VALOARE TEREN Abordarea prin PIATA:	14.190 Euro 33 euro/mp	Echivalent, rotund: 69,57% 1/1
--	---	---

Calcululele se regasesc in anexa atasata:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	<u>Com. Paulesti</u> <u>sat Paulesti str</u> <u>calea Unirii</u>	<u>Loc. Paulesti, sat</u> <u>Gageni intrare in</u> <u>sat zona padure</u>	<u>Loc. Paulesti, sat</u> <u>Paulesti zona vile</u>	<u>Loc. Paulesti sat</u> <u>Paulesti dar intr o</u> <u>zona mai</u> <u>retrasa, fata de</u> <u>subiect care este</u> <u>in centrul satului</u>
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața	437 m.p.	918 m.p.	520 m.p.	1.500 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		36.800 €	20.800 €	39.000 €

Preț de vânzare / ofertare unitar		40,09 €/mp		40,00 €/mp		26,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corecte		-5%	-2,0 €	-5%	-2,0 €	-5%	-1,3 €
Preț de vânzare corectat		38,09 €		38,00 €		24,70 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar/credit	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
6 Localizare	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	<u>Loc. Paulesti, sat Gageni intrare in sat zona padure</u>		<u>Loc. Paulesti, sat Paulesti zona vile</u>		<u>Loc. Paulesti sat Paulesti dar intr o zona mai retrasa,fata de subiect care este in centrul satului</u>	

Corectie (%) / total corectie		-10,0%	-3,8 €	-10,0%	-3,8 €	10,0%	2,5 €
Preț corectat		34,28 €/mp		34,20 €/mp		27,17 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	437 m.p.	918mp / regulata		520mp / regulata		1500mp / regulata	
Corectie (%) / total corecte	regulata	-7,0%	-2,4 €	-3,0%	-1,0 €	7,0%	1,9 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 20 ml	~ 27 ml		~ 30 ml		~ 26 ml	
Corectie (%) / total corecte		-3,0%	-1,0 €	-5,0%	-1,7 €	-3,0%	-0,8 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile)	construit	liber		liber		liber	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		1.500,0 €		900,0 €		0,0 €	
Corectie (%) / total corecte		4,8%	1,634	5,1%	1,7 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat caracteristici fizice		32,49 €/mp		33,19 €/mp		28,26 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatile pe teren	la hotar		la hotar		la hotar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 1.500,0		€ 1.500,0		€ 1.500,0	
Corectie (%) / total corecte		5,0%	1,6 €	8,7%	2,9 €	3,5%	1,0 €
Preț corectat		34,12 €/mp		36,08 €/mp		29,26 €/mp	

9 Zonarea - destinația legală permisă	Cc	Cc	Cc	Cc
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat		34,12 €/mp	36,08 €/mp	29,26 €/mp
10 Cea mai bună utilizare	Cc	Cc	Cc	Cc
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat		34,12 €/mp	36,08 €/mp	29,26 €/mp
Preț corectat		34,12 €/mp	36,08 €/mp	29,26 €/mp
Corecție netă		-10% -4,0 €	-5% -1,9 €	18% 4,6 €
Corecție totală brută				
		€ 10,51	€ 11,15	€ 6,19
Corecție brută procentuala		28%	29%	25%

Suprafața	437 m.p.	Opinie unitara	29,26 €/mp	512 €	
Valoare estimată	12.800 €	echivalent a	61.859 lei	1,17 €	
Curs valutar folosit : 1 euro =	4,8327 lei	la data de	14,04,2020		

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

Estimarea valorii terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

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

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

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

Conform declaratiei reprezentantului primariei acestia au avut la inchiriat un teren de cca 3700 mp in Padure la restaurant Radurea verde. Chiria a fost stabilita de instanta la 75 lei/luna. La un curs mediu de 4.56 rezulta ca s a incasat 1610 euro pe luna, respectiv circa 0.5 euro/mp/luna. Avand in vedere diferentele de zona, subiectul nostru fiind mai slab cotate din punct de vedere al amplasarii, prin extrapolare consider ca ar putea fi inchiriat cu circa 0.25 eur/mp/luna.

Se ia in calcul un procent de 100% pentru gradul de neocupare deoarece terenul este dorit la concesiune, exista un doritor imediat al lui. Despre intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat), nu am facut discutie. Cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari se estimeaza la 10%.

Rata de capitalizare conform revistei Valoarea nr 26 din martie 2020, pentru proprietati comerciale din zona analizata este de 9%.

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

Pe baza acestor date corelate cu informatii privind preturile de vanzare din piata a unor proprietati similare am calculat rata de capitalizare din piata **de 9 %** pentru imobile comerciale estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare (**ANEXA**).

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

Analiza datelor este efectuata in ANEXA 2 – Abordarea prin venit.

ANEXA 2		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
actualizarii venitului		
Suprafata (mp)		473,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,25
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		118,25
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.419,00
Total VBP (eur/an)		1.419,00
Grad de ocupare		100,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1.419,00
Total VBE (eur/an)		1.419,00
Chetuieli exploatare	10%	141,90
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1.277,10
Total VNE (eur/an)		1.277,10
Rata de capitalizare		9,00%
Multiplator		11,11
Valoare randament (eur)		14.190 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piata		14.190 EUR 68.576 lei
Curs euro la 14,04,2020	4,8327	
Valoarea unitara Euro/mp	EUR	30,00

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

VALOARE PROPRIETATE EVALUATA Abordarea prin VENIT	14.190 EUR 30 euro/mp	Echivalent rotund 68.576 lei
--	--------------------------	---------------------------------

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

VALOARE PROPRIETATE:	
1. ABORDAREA PRIN PIATA	14.190 euro , echivalent 68.576 ron

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

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adekvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasat intr-o zona rezidentiala cu destinatia de arabil, utilizare mica rezidentiala a **com. Paulesti**, imobilul avand o stare buna, relativ bine intretinut. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa. Exista interes la cumparare din partea unitatii scolare din apropiere in vederea dezvoltarii unei parcuri auto care sa deserveasca aceasta unitate. Prin urmare evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
- 2. Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**
- 3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in **com. Paulesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

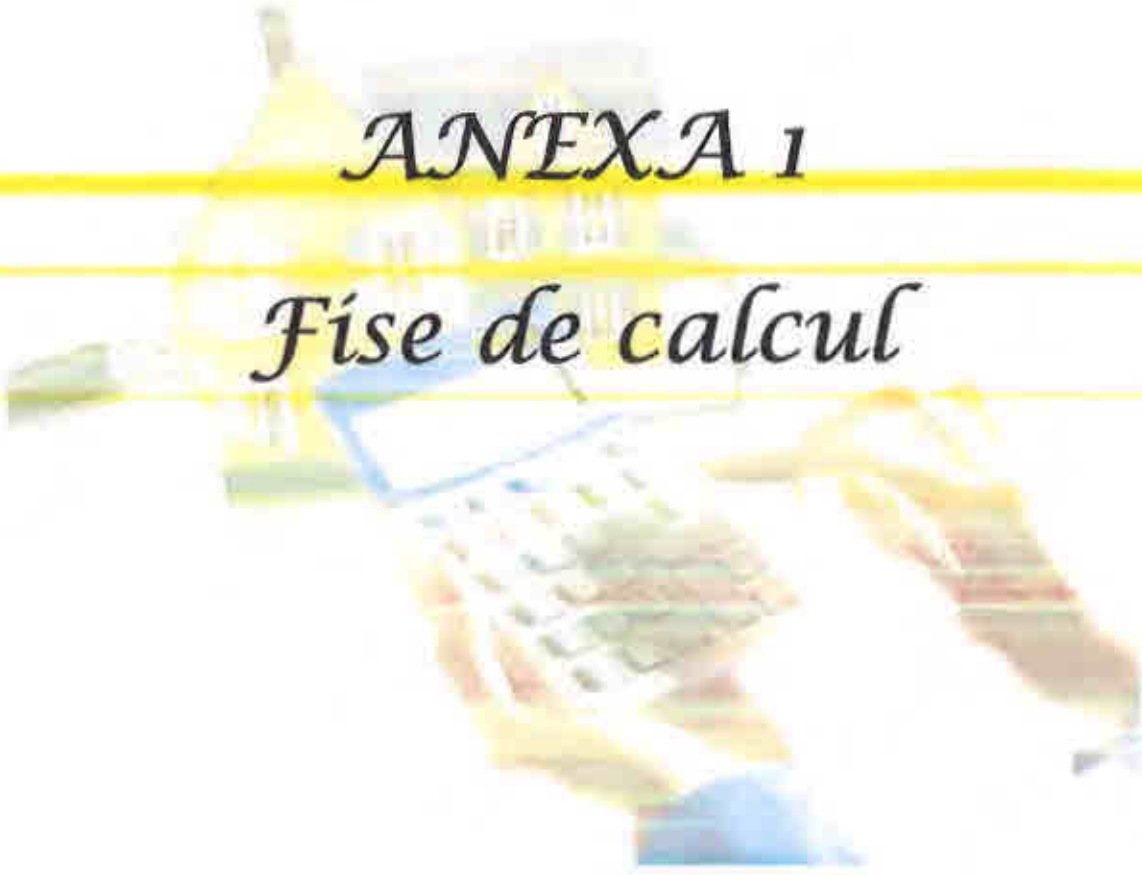
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	12.800 euro, 29,26 eur/mp, echivalent 61.857 ron
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARII	14.04.2020
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	

Bibliografie

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

ANEXE

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



ANEXA 1

Fise de calcul

I.Teren

Nr. cadastral : 30153,30226 Destinatie : arabil/construibil Localizarea : Com.Paulesti, Sat Paulesti, tarlaua11, parcela Cc 1259, 1260, 1261, A1259/1, jud. Prahova Suprafata : 437 mp	
Tipul Regim economic Deschiderea la strada Regim Juridic drum Forma Utilitati existente pe proprietate,la hotar Vecinatati Imprejmuire Inclinare Stare teren Restrictii de construire	Intravilan Arabil/construibil Cu deschidere directa la strada Drum de acces asfaltat Dreptunghiulara - energie electrica - apa, canalizare - gaze Rezidentiale si comerciale Imprejmuit Plan Buna Nu se cunosc astfel de restrictii

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		36.800 €	20.800 €	39.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		40,09 €/mp	40,00 €/mp	26,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacți nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	Loc. Paulesti, sat Gageni intrare in sat zona padure	Loc. Paulesti, sat Paulesti zona vile	Loc. Paulesti sat Paulesti dar intr o zona mai retrasa, fata de subiect care este in centrul satului.
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	437 m.p.	918 m.p.	520 m.p.	1.500 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	20	27	30	25
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	construit	liber	liber	liber
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatile pe teren	la hotar	la hotar	la hotar
Zonare	Cc	Cc	Cc	Cc
Cea ma buna utilizare	Cc	Cc	Cc	Cc

	29,26	34,12	36,08	29,26
--	-------	-------	-------	-------

Evaluator membru titular ANEVAR
Ec Constanta Ene Legitimatie 12447

TEREN IN COMUNA PAULESTI PRAHOVA

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii</u>	<u>Loc. Paulesti, sat Gageni intrare in sat zona padure</u>		<u>Loc. Paulesti, sat Paulesti zona vile</u>		<u>Loc. Paulesti sat Paulesti dar intr o zona mai retrasa, fata de subiect care este in centrul satului</u>	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	437 m.p.	918 m.p.		520 m.p.		1.500 m.p.	
Preț vânzare / ofertare – total		36.800 €		20.800 €		39.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		40,09 €/mp		40,00 €/mp		26,00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corecte		-5%	-2,0 €	-5%	-2,0 €	-5%	-1,3 €
Preț de vânzare corectat		38,09 €		38,00 €		24,70 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar/credit	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț corectat		38,09 €/mp		38,00 €/mp		24,70 €/mp	

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	Loc. Paulesti, sat Gageni intrare in sat zona padure		Loc. Paulesti, sat Paulesti zona vile		Loc. Paulesti sat Paulesti dar intr o zona mai retrasa,fata de subiect care este in centrul satului	
6 Localizare	Com. Paulesti sat Paulesti str calea Unirii	Loc. Paulesti, sat Gageni intrare in sat zona padure		Loc. Paulesti, sat Paulesti zona vile		Loc. Paulesti sat Paulesti dar intr o zona mai retrasa,fata de subiect care este in centrul satului	
Corectie (%) / total corectie		-10,0%	-3,8 €	-10,0%	-3,8 €	10,0%	2,5 €
Preț corectat		34,28 €/mp		34,20 €/mp		27,17 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	437 m.p.	918mp / regulata		520mp / regulata		1500mp / regulata	
Corectie (%) / total corecte	regulata	-7,0%	-2,4 €	-3,0%	-1,0 €	7,0%	1,9 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 20 ml	~ 27 ml		~ 30 ml		~ 26 ml	
Corectie (%) / total corecte		-3,0%	-1,0 €	-5,0%	-1,7 €	-3,0%	-0,8 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile)	construit	liber		liber		liber	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		1.500,0 €		900,0 €		0,0 €	
Corectie (%) / total corecte		4,8%	1,634	5,1%	1,7 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat caracteristici fizice		32,49 €/mp		33,19 €/mp		28,26 €/mp	

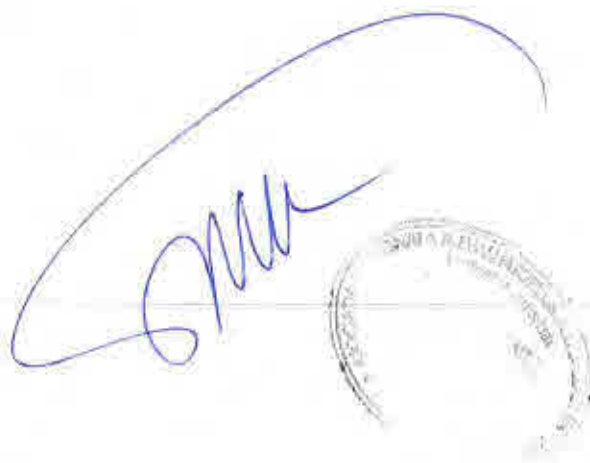
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	<u>Com. Paulești sat Paulești str calea Unirii</u>	<u>Loc. Paulești, sat Găgeni intrare în sat zona pădure</u>		<u>Loc. Paulești, sat Paulești zona vile</u>		<u>Loc. Paulești sat Paulești dar într o zona mai retrasă, față de subiect care este în centrul satului</u>	
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitățile pe teren	la hotar		la hotar		la hotar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 1.500,0		€ 1.500,0		€ 1.500,0	
Corectie (%) / total corecte		5,0%	1,6 €	8,7%	2,9 €	3,5%	1,0 €
Preț corectat		34,12 €/mp		36,08 €/mp		29,26 €/mp	
9 Zonarea - destinația legală permisă	Cc	Cc		Cc		Cc	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		34,12 €/mp		36,08 €/mp		29,26 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	Cc	Cc		Cc		Cc	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		34,12 €/mp		36,08 €/mp		29,26 €/mp	
Preț corectat		34,12 €/mp		36,08 €/mp		29,26 €/mp	
Corecție netă		-10%	-4,0 €	-5%	-1,9 €	18%	4,6 €
Corecție totală brută		€ 10,51		€ 11,15		€ 6,19	
Corecție brută procentuala		28%		29%		25%	

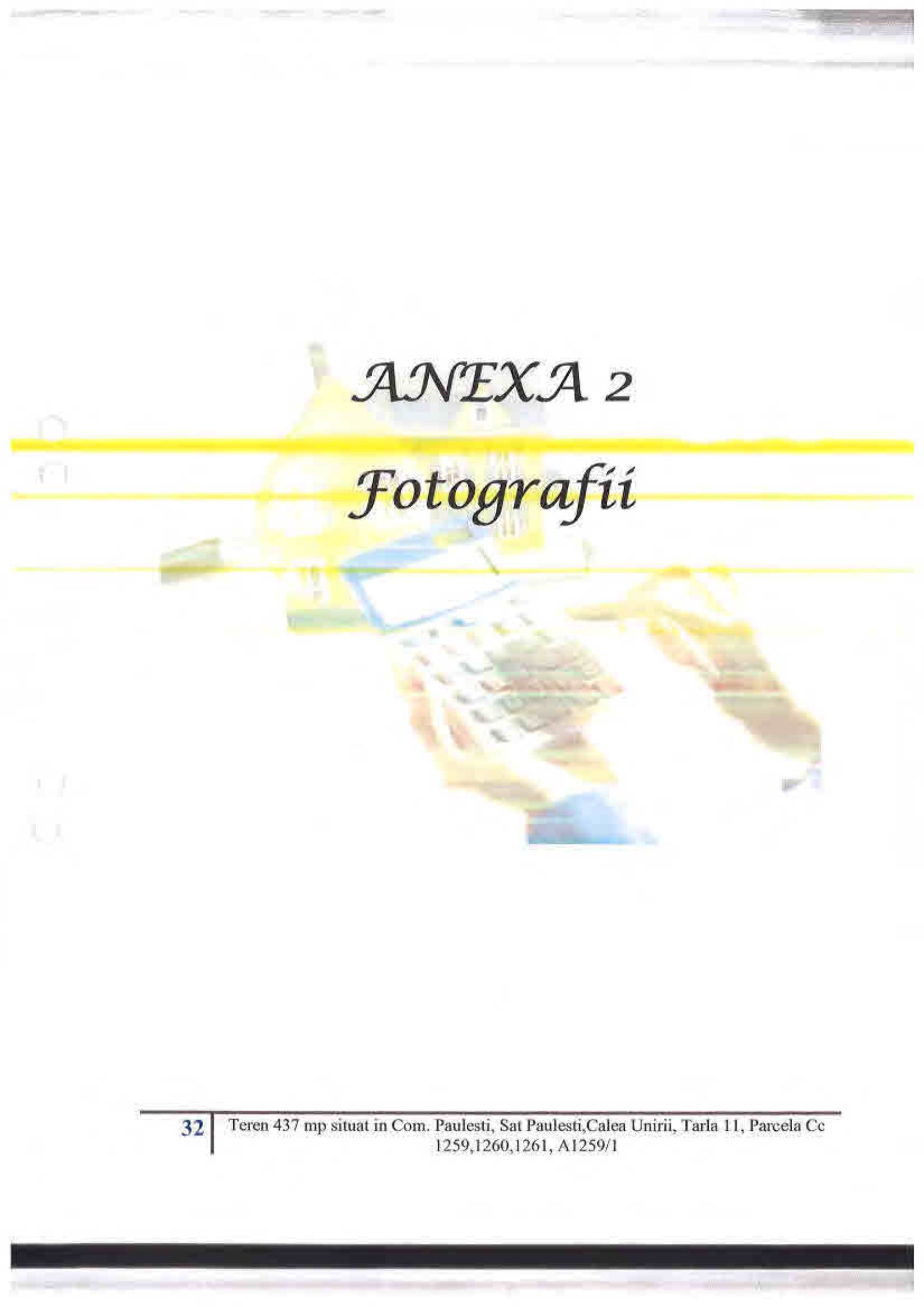
Suprafața	437 m.p.	Opinie unitara	29,26 €/mp	512 €
Valoare estimată	12.800 €	echivalent a	61.859 lei	1.174
Curs valutar folosit 1 euro =	4,8327 lei	la data de	14,04,2020	

ANEXA 4

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA**actualizarii venitului**

Suprafata (mp)		473,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,25
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		118,25
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		1.419,00
Total VBP (eur/an)		1.419,00
Grad de ocupare		100,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1.419,00
Total VBE (eur/an)		1.419,00
Chetuieli exploatare	10%	141,90
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		1.277,10
Total VNE (eur/an)		1.277,10
Rata de capitalizare		9,00%
Multiplator		11,11
Valoare randament (eur)		14.190 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piata		14.190 EUR 68.576 lei
Curs euro la 14,04,2020	4,8327	
Valoarea unitara Euro/mp		30,00 EUR

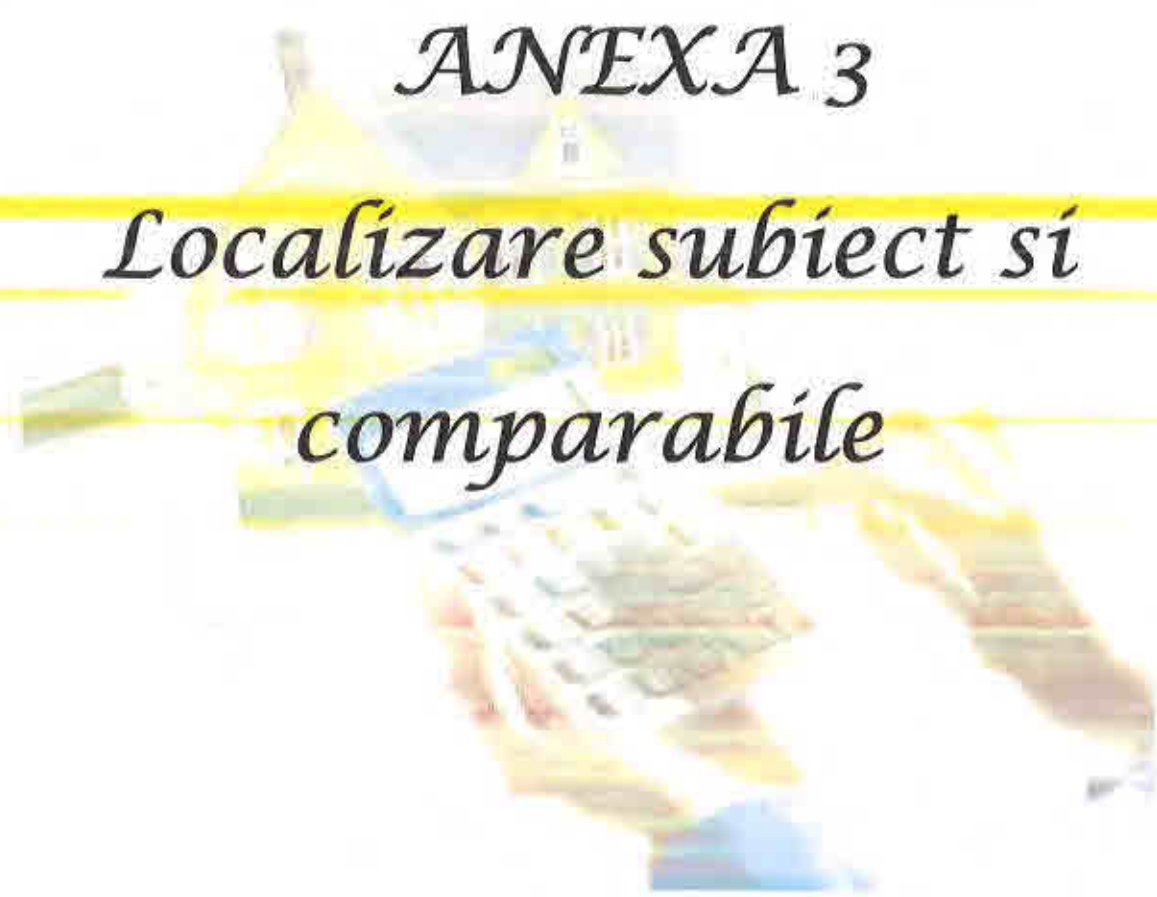


ANEXA 2

Fotografii





ANEXA 3

Localizare subiect și comparabile



CLISHOUSE REAL ESTATE & INVESTMENTS - VANZARE TEREN INTRAVILAN Gageni

Păulești

Actualizat în 31.07.2019

36.800 EUR**Caracteristici**

Suprafață teren:	918 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	27 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	7 m		

Specificații**Utilități**

- Apa
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi pietruite
- Iluminat stradal

Vicii

NU EXISTA

Vecinătăți

ZONA PADURE, intrare în sat GAGENI

Alte detalii

GAGENI - PAULESTI TEREN INTRAVILAN cu suprafata de 920 mp , avand o deschidere in front stradal de 27 ml. Lotul de teren dispune de drum interior generos de aproximativ 7 ml, electricitate si apa pe proprietate. Zona deosebita terenul fiind situat langa padurea Gageni. Destinatie exclusiv REZIDENTIAL, POZITIE EXCELENTA.

Alte detalii preț

PRET USOR NEGOCIABIL

Acte, avize

TOATA DOCUMENTATIA LA ZI, CADASTRU INTABULARE



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLISHOUSE REAL ESTATE &
INVESTMENT

Având tipul de servicii oferite pe www.imobiliare.ro - 011612 440008 sau 011612 440009

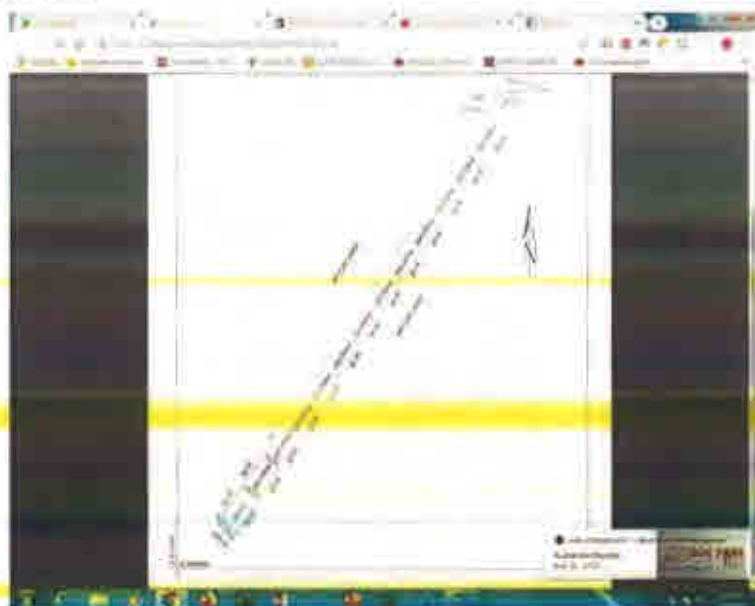
Loturi de 520 Păulești

Păulești

Actualizat în 21.01.2020

20.800 EUR *

40 EUR / mp

**Detalii**

11 loturi a câte 520 mp, fs 30, zona de vile, cu paza, pret 40 euro/mp negociabil

Caracteristici

Suprafață teren:	520 mp	Tip teren:	construcții
Front strădal:	30 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu



ILIESCU MARIANA RODICA
ROCFAM IMOB

0723.620.441

Alte telefoane:
0734.642.772

Anunt tipact folosit serviciu www.imobiliare.ro - Pentru afisarea: "imobiliare"

ClisHouse Real Estate & Investment - GAGENI - VANZARE TEREN INTRAVILAN

Păulești

Actualizat în 17.02.2020

39.000 EUR *

26 EUR / mp

**Caracteristici**

Suprafață teren:	1500 mp	Tip teren:	construcții
Front strada:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	NU
Lățime drum acces:	5 m		

Specificații**Utilități**

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Iluminat stradal

Vicinătăți**ZONA DE CASE****Alte detalii**

ZONA GAGENI - VANZARE TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1500 mp, categoria intravilan, cu deschidere în front strada de 26. Toate utilitățile la hotar (apa, gaz și electricitate). Zona rezidențială, liniștită, exclusiv Rezidențial.



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLISHOUSE REAL ESTATE &
INVESTMENT

07-24-.240.369**03-44-.143.915****Alte telefoane:**

0724.240.369

0344.143.915 (fax)

Imaginile și descrierile sunt de natură informativă și nu reprezintă o garanție a proprietății.

ANEXA 4

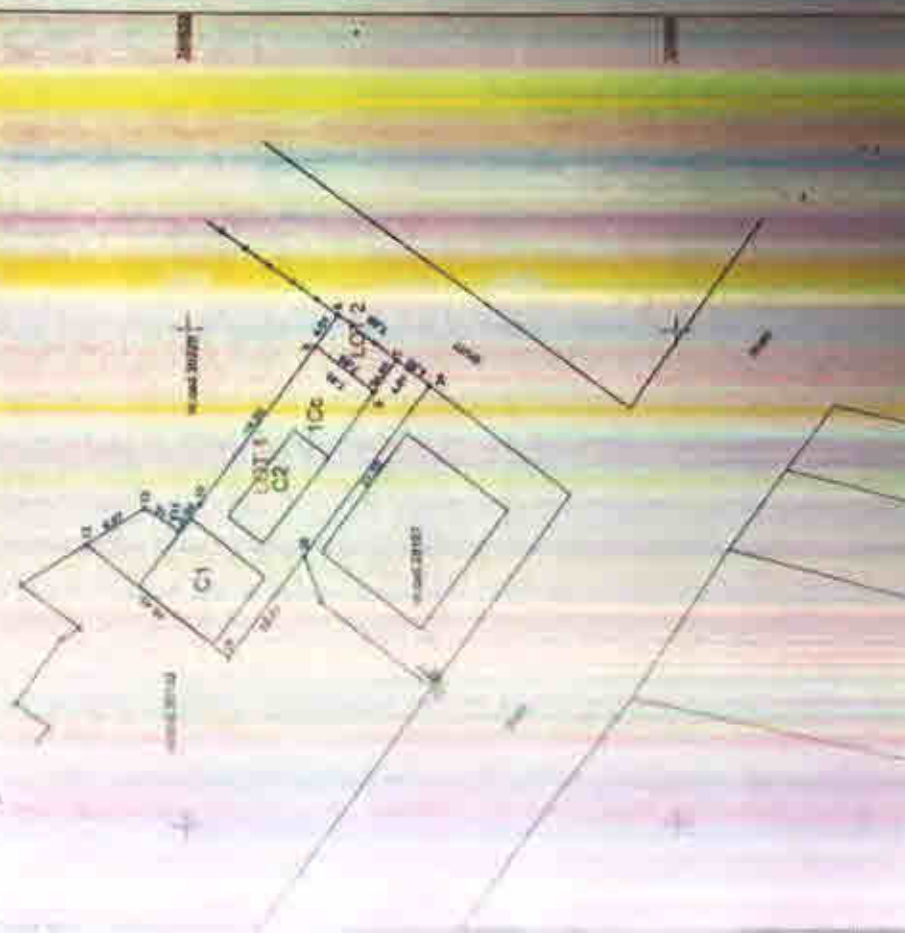
Acte de proprietate

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE ALPIRE- sc.1:500

introducerea

Nr. cadastre	Suprafata terenului	Adresa proprietatii
30153.30226	437 mp.	sat. Pucioasa, lot 11, parcela A.1214R, SC: 1750/2002, CNV.
Cuiva	Tipul	UAT
...	...	...

nr. cad. 30153



descrierea amplasamentului

SITUATIA ACTUALA (terenul de amplasament)		SITUATIA VIETUARE (starea de dezvoltare)	
Nr. cad.	Suprafata terenului (mp.)	Suprafata terenului (mp.)	Suprafata terenului (mp.)
30153	437 mp.	437 mp.	437 mp.
30226	20 mp.	20 mp.	20 mp.
Total	457 mp.	457 mp.	457 mp.

Proiectant: CALISTO V. VIGOREL
(proiectant)

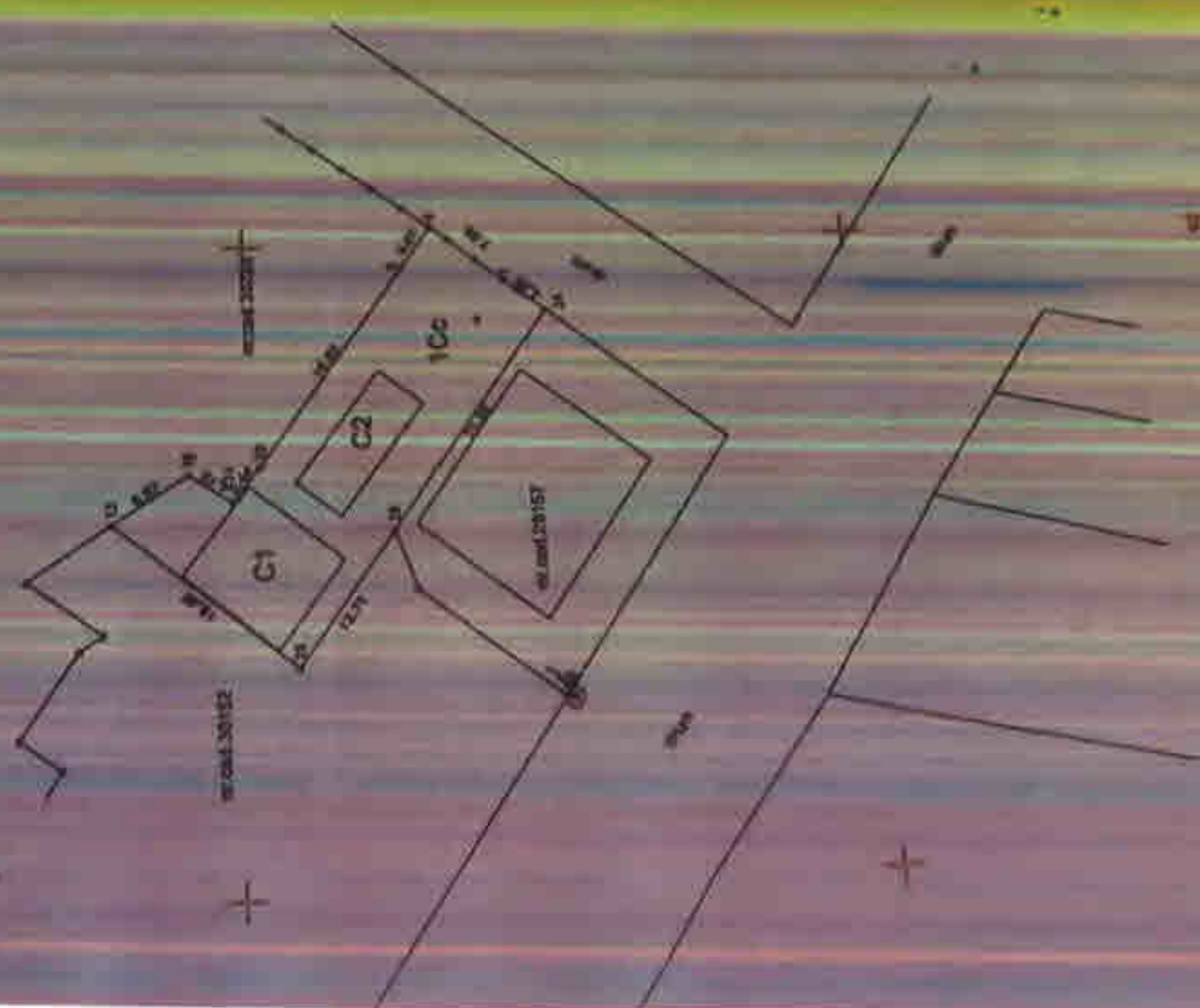
Proiectant: CALISTO V. VIGOREL
(proiectant)



ALTAZ REPEREȘTERII 1710

No. punct	Designația punctului	Suprafața (m ²)
1	S2	307 m ²
ALTAZ REPEREȘTERII 1710		
2	S2	307 m ²
3	S2	307 m ²
4	S2	307 m ²
5	S2	307 m ²
6	S2	307 m ²
7	S2	307 m ²
8	S2	307 m ²
9	S2	307 m ²
10	S2	307 m ²
11	S2	307 m ²
12	S2	307 m ²
13	S2	307 m ²
14	S2	307 m ²
15	S2	307 m ²
16	S2	307 m ²
17	S2	307 m ²
18	S2	307 m ²
19	S2	307 m ²
20	S2	307 m ²
21	S2	307 m ²
22	S2	307 m ²
23	S2	307 m ²
24	S2	307 m ²
25	S2	307 m ²
26	S2	307 m ²
27	S2	307 m ²
28	S2	307 m ²
29	S2	307 m ²
30	S2	307 m ²
31	S2	307 m ²
32	S2	307 m ²
33	S2	307 m ²
34	S2	307 m ²
35	S2	307 m ²
36	S2	307 m ²
37	S2	307 m ²
38	S2	307 m ²
39	S2	307 m ²
40	S2	307 m ²
41	S2	307 m ²
42	S2	307 m ²
43	S2	307 m ²
44	S2	307 m ²
45	S2	307 m ²
46	S2	307 m ²
47	S2	307 m ²
48	S2	307 m ²
49	S2	307 m ²
50	S2	307 m ²
51	S2	307 m ²
52	S2	307 m ²
53	S2	307 m ²
54	S2	307 m ²
55	S2	307 m ²
56	S2	307 m ²
57	S2	307 m ²
58	S2	307 m ²
59	S2	307 m ²
60	S2	307 m ²
61	S2	307 m ²
62	S2	307 m ²
63	S2	307 m ²
64	S2	307 m ²
65	S2	307 m ²
66	S2	307 m ²
67	S2	307 m ²
68	S2	307 m ²
69	S2	307 m ²
70	S2	307 m ²
71	S2	307 m ²
72	S2	307 m ²
73	S2	307 m ²
74	S2	307 m ²
75	S2	307 m ²
76	S2	307 m ²
77	S2	307 m ²
78	S2	307 m ²
79	S2	307 m ²
80	S2	307 m ²
81	S2	307 m ²
82	S2	307 m ²
83	S2	307 m ²
84	S2	307 m ²
85	S2	307 m ²
86	S2	307 m ²
87	S2	307 m ²
88	S2	307 m ²
89	S2	307 m ²
90	S2	307 m ²
91	S2	307 m ²
92	S2	307 m ²
93	S2	307 m ²
94	S2	307 m ²
95	S2	307 m ²
96	S2	307 m ²
97	S2	307 m ²
98	S2	307 m ²
99	S2	307 m ²
100	S2	307 m ²

Execuțor: CAPTAN V. MOREL
(nume, prenume)



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 107 din 07.04.2020

În scopul: ALIPIRE TERENURI

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA PĂULEȘTI,
reprez. de dl. primar SANDU TUDOR - CUI 2843981,
cu domiciliul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI,
satul PĂULEȘTI, sectorul -, cod poștal 107400,
strada CALEA UNIRII nr. 299 bl. - sc. - et. - ap. -,
telefon/fax 0244 224 580 / 224 290, e-mail: urbanism@comunapaulest.ro,
înregistrată la nr. 5313 din 06.04.2020.
Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul PĂULEȘTI, sectorul -,
cod poștal 107400 strada CALEA UNIRII, nr. -, bl. -, sc. -, et. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă
aria 11, parcelele Cc 1259, 1260, 1261, A1259/1, nr. Cadastral 30153, 30226.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-07-0H5
/31.07.2012, faza PUG, faza PUG, aprobată cu hotărârile Consiliului Local
Păulești nr. 83/19.12.2012 + nr. 18/26.02.2013 și nr. 141/17.12.2019.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren și construcții) este situat în intravilanul comunei Păulești, satul Păulești aparținând
domeniului public al comunei Păulești conform „ANEXA NR.69 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului
public al comunei Paulesti” și a actului de lotizare nr 613/10.03.2020 și 717/02.04.2020 (autentificate de
CNP Societatea Profesională Notarială,, Lupu Marian și Lupu Maria Luiza”-Ploiesti) + extrasul de cart
funciara nr. 31417 din 08.04.2020 emis de BCPI Ploiesti.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Destinația stabilită prin PUG aprobat al comunei Păulești este Lc/IS1 – subzona mixtă cu regim
construire continuu și discontinuu cu regim mediu de înălțime.

SUNT ADMISE URMĂTOARELE UTILIZĂRI:

Lc/IS1 : subzona mixtă de locuire colectivă și instituții și servicii :

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertiză
consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;

PLAN DE AMPLIACIÓN
CU PROP. INTER.

NO. CANTONAL	157
30153.310285	417
Carretera Intercomunal	

72344.30153

SITUACIÓN ACTUAL			
(Instituto de Estadística y Censos)			
PRE CAD	Superficie (Hectáreas)	Existencia (Hectáreas)	Porcentaje (%)
30153	417 m ²	12	2.88
30328	50 m ²	100	200.00
Total	467 m ²		

Excmo. Sr. CAPITAN V. MOYSA
(Firma y sello)

[Firma]
Firma y sello del Capitán V. Moysa

