



HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața de 1234 mp teren aflat în domeniul privat al comunei Păulești, în vederea concesiunii

Avand in vedere:

-Expunerea de motive nr. 10190/27.06.2019 a primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața de 1234 mp situată în intravilanul comunei Păulești, sat Păulești, Tarla 12 Parcela A 609/34, și care face parte din domeniul privat al comunei Păulești, în vederea concesiunii.

-Raportul de specialitate nr. 10189/27.06.2019 al Administratorului Public al Comunei Paulesti;

-Raportul de evaluare nr.100/26.06.2019 întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, legitimație nr.12447.

În baza prevederilor:

-art.36 alin.2 lit.c, art.123 alin (3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată modificată și completată ulterior;

În temeiul art.45, art.115 (1) lit. b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată ulterior.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 1234 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Păulești, Tarla 12 Parcela arabil 609/34 , întocmit de de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta.

Art 2.- Prevederile prezentei vor fi duse la îndeplinire de compartimentul achiziției publice din cadrul Primăriei Comunei Păulești și comunicată celor interesați prin grija secretarului comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Consilier local – Patrascu Adrian

CONTRASEMNEAZA

Secretar – Răducea Felicia

**Data în Păulești astăzi 27.06.2019
Nr. 80**





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- PRIMARIA -		
Com. PAULEȘTI - PRAHOVA		
INTRARE Nr.	10135	
IEȘIRE		
An 2019	Luna 06	Ziua 24

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

Incheiat azi 27.06.2019 intre:

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

Raport de evaluare

TEREN 1234 MP, situat in Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A609/34

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare originale din lucrarea "Raport evaluare" executata conform solicitarii din iunie 2019, din pagina e-licitatie.ro.

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

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

Am primit,
COMUNA PAULEȘTI



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



RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii

Com. Paulesti, Sat Paulesti tarla 12, parcela Arabil 609/34, jud. Prahova

Proprietate imobiliara compusa din teren

Scopul evaluarii

Instrainare

Client

Comuna Paulesti

Utilizatori :

Comuna Paulesti prin Consiliul Local Paulesti

Nr. 100/ 26.06.2019



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4. Informatii despre amplasament
- 2.5. Descrierea constructiilor
- 2.6. Date privind impozitele si taxele
- 2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationi 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

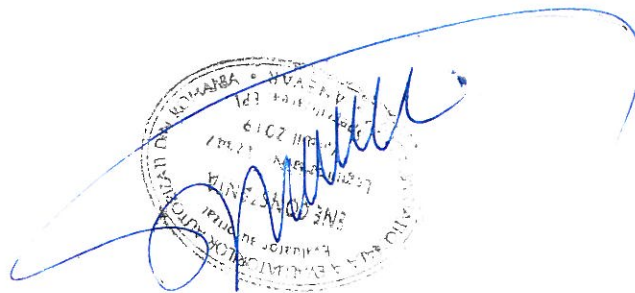
CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 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 Paulesti judet Prahova

CUI: 2843981

Utilizatorul lucrării: Comuna Paulesti judet Prahova

Tipul si adresa proprietatii

Proprietate imobiliara de tip Teren Lot 1 cu o suprafata de 1234 mp

Adresa proprietatii: Com. Paulesti, Sat Paulesti, tarla 12, parcela A 609/34 cu suprafata de 1234 mp, jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului: Comuna Paulesti judet Prahova

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

Scopul evaluarii

Informarea clientului asupra valorii proprietatii in vederea concesiunii

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia a fost efectuata de catre membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta in data de 26.06.2019, in prezenta proprietarilor.

Data evaluarii: 26.06.2019

Data raportului: 27.06.2019

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului in integralitatea lui, asa cum este ea definita in SEV 100 "Cadrul General" paragraf 29:

"Valoarea de piata" 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 26.06.2019

1 Euro = 4,7199 RON

Rezultatul evaluarii

Valoarea de piata estimata, obtinuta ca rezultat al aplicarii abordarii prin piata:
35.000 EURO; 28.39 eur/mp; echivalent 165.000 RON.

In ipoteza concesiunii si a recuperarii valorii de piata in 25 de ani, rezulta o concesiune de:

- Concesiune anuala pe total suprafata teren = valoarea de piata / nr de ani in care recuperam valoarea
 $35.000 \text{ eur} / 25 \text{ ani} = 1400 \text{ eur/an}$
- Concesiune unitara/metru patrat/an = conc anuala/supr mp teren
 $1400 \text{ euro} / 1234 \text{ mp} = 1.13 \text{ eur/mp}$



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 2018
• 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 26.06.2019.
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



1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: Persoana juridică: Comuna Paulești **Judet Prahova**

CUI: 2843981

Utilizatorul lucrării: Comuna Paulești judet Prahova

1.3. Scopul evaluării

Informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare de tip "teren", identificată și delimitată în planurile și documentația fotografică anexate, în vederea concesiunii pentru edificarea unei parcuri auto

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

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

Teren intravilan în cu suprafața de 1234 mp, cu nr cadastral 24849, situat în comuna Paulești sat Paulești Tralaua 12 Parcela A609/34 lângă gardinita Angels.

Situația Juridică a terenului este următoarea: Intabulat în cartea funciara nr 24849 conf ECF nr 52047/15.05.2019.

Adresa proprietății : comuna Paulești sat Paulești, jud. Prahova

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

Inspectia imobilului a fost realizată în data de 26.06.2019, 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.

1.5. Tipul valorii

În prezentul raport tipul de valoare folosit este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018).

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **iunie 2019**. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **26.06.2019**.

Evaluarea a fost realizată în **26.06.2019**.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de vecinătate, aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul

proprietatea imobiliară subiect și al utilizării acestora și ale informațiilor 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.

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

I.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 că 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). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică 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 vecinatati 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.

- Ipoteze speciale, Valoarea nu conține TVA. Referința la TVA este o cerință specifică a utilizatorului desemnat al raportului.

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 părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/ destinatarilor. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declararea 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 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.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 a fost dobândit de către **Primăria comunei Paulești domeniu Privat** în baza:

- HCL 89/13.12.2010 și ECF nr 52047/15.05.2019

Documente disponibile:

- Plan de amplasament și delimitarea imobilului
- Extras de carte funciara

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

TEREN- intravilan Arabil 1234 mp. Terenul este detinut de către **Primăria Paulești domeniu privat.**

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



Proprietatea se evaluează, conform situației existente în teren, considerate a fi teren liber, poate fi tranzacționată liber pe piață, pentru un comparator hotărât sau unul ce ar putea avea interes la cumpărare dacă are interes și în cumpărare construcției.
Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

Date privind documentația cadastrală

Suprafețe înregistrate în documentația cadastrală:

TEREN :

St= 1234 mp (din acte) / 1234 mp (din măsurători)

CONSTRUCȚIA :

Scd : 0 mp

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Comuna Paulești este situată în partea central-sudică a județului Prahova, pe DN 1, la circa 2 km nord de Municipiul Ploiești și la aproximativ 63 km față de București.

Este alcătuită din patru sate: Pauleștii Noi, Cocosești, Paulești și Găgeni. Suprafața totală a com. Paulești este de 5527 ha, din care intravilan 940 ha reprezentând 17% din teritoriul localității și extravilan 4587 ha reprezentând 83%.

Localitatea Paulești este situată la contactul dintre Câmpia Înalță a Ploieștilor, parte componentă a câmpiei Române și Subcarpații Prahovei, subunitate a Subcarpaților de Curbură. Resursele naturale sunt reprezentate de: soluri cu fertilitate ridicată din clasa molisoluri, pajisti naturale și roci de construcție. Relieful localității Paulești este favorabil dezvoltării acestei așezări omenești, oferind condiții bune pentru locuire și pentru desfășurarea unor activități economice diversificate.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în com. Paulești, sat Paulești, tarla 16, Parcela A 609/34 în zona semicentrală a localității Paulești, în apropierea grădiniței Angels. Zona este una rezidențială, conform PUG-ului Comunei pus la dispoziție de utilizatorul raportului.
- Cartierul este unul liniștit. Zona este preponderent rezidențială.
- Accesul la proprietate se realizează din drum asfaltat, DJ 102.
- Strada la care acces proprietatea este sistematizată superior, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan.
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip vile și case cu terenuri curți) unități școlare
 - proprietăți industriale/comerciale (diverse afaceri din zonă)
 - proprietăți guvernamentale : Primăria
 - unități comerciale : da
 - unități de învățământ : da
 - unități bancare : nu



Alte reștoportante de circulație in apropiere

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

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: rezidentiala
- In zona sunt amplasate preponderant case cu terenuri și curți, dar și proprietati industrial, edificate cu preponderenta după anul 1990.
- Imobilul este amplasat in zona centrala a comunei Paulesti
- Din punct de vedere economic: zona in dezvoltare, cu un somaj mediu
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. de 1000 – 2000 m se poate gasi orice facilitare edilitara de tipul:
 - Unitati de invatamant (primar și gimnazial)
 - Unitati medicale (particulare și de stat), farmacii
 - Institutii de cult.
- Mijloace de transport in comun: maxi-taxi.
- Vecinatati: Padurea și parcul Paulesti, Unitati de alimentatie publica, cum ar SKY și desigur și altele mai mici; terenuri de tenis, Complex Perla; Snitel House, multe cartiere rezidentiale ridicate după 1990. supermarket Carrefour la circa (2km) etc.

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

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

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare in limitele comunei Paulesti.

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasata in zona semicentral a localitatii Paulesti, in vecinatatea Gradinitei Angels, intr-un cartier preponderent rezidential; infrastructura completa, ambient civilizat.

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului supus evaluarii

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 1234 mp,. categoria Arabil intravilan cu nr cadastral 24849.
- Deschiderea la strada: deschidere la drum asfaltat
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din drum public asfaltat
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare



- Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se afla la o adâncime medie
- Terenul nu este împrejmuît
- Din informațiile culese rezulta că nu există probleme deosebite de mediu și nu au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului care ar putea afecta valoarea estimată.
 - Terenul are un aspect îngrijit și deasemeni are câțiva arbuști și via de vie.
- Utilități:
 - Rețea de apă existentă,
 - Rețea de energie electrică existentă
 - Rețea de gaze existentă

- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: rezidențială edilitară
- Servituti de trecere; nu este cazul
- Restricții de sistematizare: nu este cazul
- Alte restricții 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 construcțiilor constatată la inspectia terenului

- Nu este cazul

Concluzia privind imobilul

Starea tehnică generală a construcției NU ESTE CAZUL.

II.6. Date privind impozitele și taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Nota.

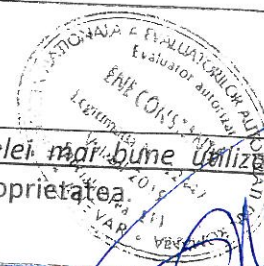
Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcției nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu v-a putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.

II.7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.8. Analiza celei mai bune utilizări

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



Normind de la realitatea ca, în timp re cladirile se pot schimba, caracteristicile esentiale ale terenului raman neschimbate, în aprecierea cele mai bune utilizari, trebuie sa retinem ca valoarea terenului este elementul conductor si valoarea proprietatii imobiliare este în 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 în urmatoarele situatii:

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

În plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa îndeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisă 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 îndeplineste 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 în 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*, tinând cont în acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile (forma si dimensiuni, amplasament).

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

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

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

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

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

in atasta prime de idet, foand in considerare faptul ca in present se doreste sa se edifice
 alt o parcare care sa deserveasca Gradinita, am considerat o ca fiind constructia ideala
 pentru amplasamentul studiat.

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

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

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

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

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

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

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

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati

imobiliare pot fi de fapt cu 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 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 preturi 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 : **Piata 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.
- "Piata logistică și industrială din România traversează o perioadă de efervescentă, marcată atât de o creștere a cererii de spații de profil, cât și a ofertei. În acest an va continua tendința începută în 2016, un an marcat de recorduri atât din perspectiva livrărilor, cât și a tranzacțiilor, cu un volum de peste 300.000 de metri pătrați închiriați în primul semestru. Ne așteptăm la un trend similar și pentru următorii 2-3 ani", crede **Rodica Tarcavu (foto mai jos)**, partener în cadrul departamentului Industrial al companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.
- 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 Pitesti.

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.

Stampa circulară a Oficiului de cadastru și carte funciară, județul Prahova, comuna Paulești, cu numărul de înregistrare 1234/2017 și data de 24.04.2017. Semnătura este în albastru.

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

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

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

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

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

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

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

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

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

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

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de spatii au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental **start up nation** a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de spatii, utilaje, etc, in conditiile in care statul ofera o suma de bani nerambursabila. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relative mici (in limita a 50.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (intreprinzatori cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei industriale/comerciale au continuat sa scada.

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

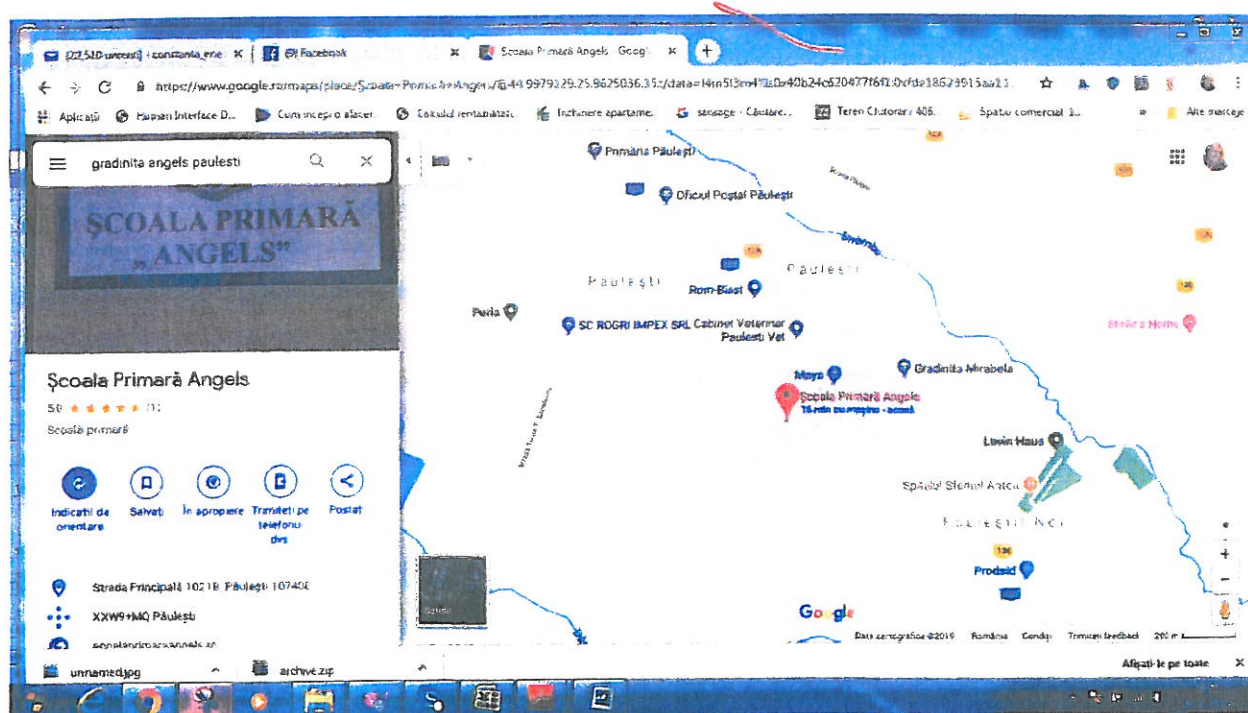
Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

- 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 spații comerciale cu terenuri**; din punct de vedere al gradului de întreținere și stării tehnice, construcțiile sunt **bine întreținute**.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusă evaluării.

Comuna Paulești a cunoscut o dezvoltare considerabilă în ultimii 20 de ani. Au fost edificate multe construcții industriale/comerciale în zona. Aici avem foarte multe spații de alimentație publică, sedii de societăți comerciale cu activități diverse, sticlărie, prelucrare lapte, moară de cereale, fabrică de pâine, brutării, cofetării. De asemenea foarte multe magazine atât cu caracter de magazine de cartier cât și mici supermarketuri. În zona avem și spații cu caracter de hoteluri și hosteluri.



III.3. Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Școala Primară "ANGELS"
Evaluator de teren
Valoarea AN 1234
Valoarea 2015
AN 1234
EPI

comparând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În zona se constată un interes mediu pentru achiziționarea de proprietăți similare. În zona pentru care se face această analiză se constată că oferta de proprietăți similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimțindu-se înăsprirea condițiilor de finanțare.

Oferta de proprietăți rezidențiale este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată), pe de o parte, și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spații rezidențiale rămâne, la nivelul anului 2017, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuințe fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerințele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiază și de o rată de absorbție bună.

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

III.4. Analiza cererii

Cererea solvabilă

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

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

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

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

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

III.5. Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

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

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de creștere, a intrat pe un palier descendent datorită dificultăților privind finanțarea. Considerăm că acest trend descendent se va menține și în perioada următoare.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

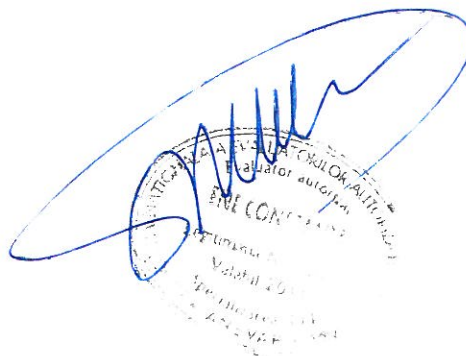
La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

III.6. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

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

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca vârstă, funcționalitate și suprafață, cu prețuri cuprinse între 20 € și 30 € pe mp teren.

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



Stamp: AVALUATOR
EVALUATOR AUTORIZAT
ECONOMIST
Valabil 20...

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, teren in suprafata de 1234 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

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii terenului

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

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

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

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

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

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

Metoda comparatiei vanzarilor este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

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

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

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

Analiza

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

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

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

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

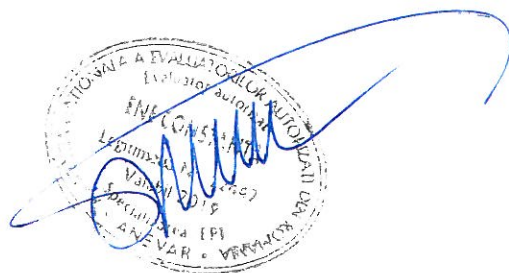
Evaluarea terenului aferent proprietatii este aplicata in ipoteza ca terenul este liber. Avand in vedere configurarea proprietatii si a dreptului de proprietate, precum si modul de dobandire, in analiza efectuata s-a considerat suprafata totala de teren, **1234 mp, conform masuratori.**

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 :



VANZARI TERENURI SELECATE	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Localizare	Gageni	Gageni	Paulesti	Paulesti	
Suprafata (mp)	4000	2952	3343	7500	
Deschidere	20	29	34	38	
Utilitati	La teren	La teren	La teren	fara	
Drum acces/vizibilitate	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	Asfalt/buna	
Data	Dec. 2018	Dec. 2018	Dec. 2018	Dec. 2018	
Pret (Euro/mp)	26	27	35	20	
Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		104.000 € 26,00 €/mp	79.700 € 27,00 €/mp	117.000 € 35,00 €/mp	150.000 € 20,00 €/mp
Prețul de vânzare / ofertare unitar		oferta	oferta	oferta	oferta
Tipul comparabilei		integral	integral	integral	integral
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara	fara
Conditii de finantare	numerar/credit	similare	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	tranzacti nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Loc. Paulesti langa Primarie	Loc. Gageni	Loc. Gageni	Loc. Paulesti	Loc. Paulesti
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren :	1.955 m.p.	4.000 m.p.	2.952 m.p.	3.343 m.p.	7.500 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	31	20	29	34	28
Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	vie si pomi pe teren	liber	liber	liber	liber
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatile la hotar	posibilitati e,a,g la teren,la hotar	posibilitati e,a,g la teren	posibilitati e,a,g la teren	posibilitati e,a,g la teren
Zonare	intravilan	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc	intravilan /industrial
Cea ma buna utilizare	rezidential	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc/mica industrie	intravilan /industrial
OFICIUL NAȚIONAL DE EVALUARE ȘI VALORI EVALUATOR AUTORIZAT FMI CONSTANȚA 2017 Valoarea estimată 2017 2017					
	28,39	24,45	24,20	28,39	27,82

(Prețurilor de ofertă ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egală cu marja negocierii recunoscută de piață și confirmată de agențiile imobiliare, cât și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

Au fost aplicate atât corectii cantitative cât și calitative. Corectiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corectii
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare corectii
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corectii, condițiile de finanțare fiind numerar/credit atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare corectii, neexistând motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare corectii
Localizare	au fost aplicate corectii de plus 5 procente comparabilelor 1 si 2, deoarece acestea se afla in gageni ,localitate mai putin bine cotata ca si zonare, fata de paulestiunde este plasat subiectul de evaluat.Comp 3 am ajustatao cu minus 5 procente deoarece se aflain zona mai buna decat subiectul,dar in aceeasi localitate.Comp 4 am ajustat o cu plus 3 procente deoarece desi este in aceeasi loocalitate ca si subiectl eeste intr o zona mai putin buna decata acesta.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost aplicate corectiiconform cu dimensiunile terenurilor,se stie din piata ca suprafetele mici de teren au preturi de vanzare mai mari decat cele cu suprafete mari.
Front stradal - deschidere la fațadă	Au fost aplicate corectii in functie de deschiderea fiecarui teren+cunoscute din piata ca este necesara o deschidere mai mare a terenului atunci cand construiesti locuinta/spatiu comercial,etc sau lotizezi un teren mai mare
Topografie	Nu au fost necesare corectii

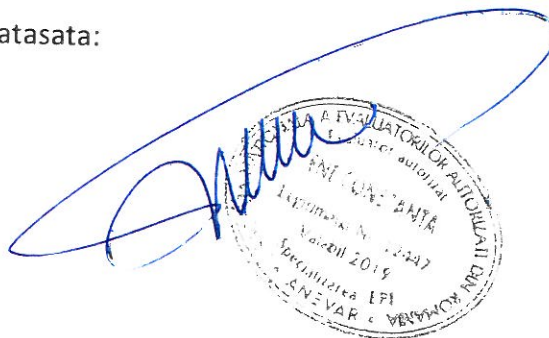
Eliberare teren (construcții demolabile)	nu au fost aplicate corecții deși toate comparabilele sunt libere de construcție. Insa subiectul de evaluat deși are o construcție pe el, se vine așa, deoarece există interes în cumpararea terenului de la potentialul cumparator al construcției, conform celor declarate de către lichidatorul judiciar al societății ce deține construcția edificată pe terenul evaluat. nu este cazul, atât subiectul cât și comparabilele au utilitățile la hotar
Utilități	
Zonarea - destinația legală permisă	Subiectul este arabil intrabil dar aici se intenționează construirea unei parcuri. Comparabilele 1, 2 și 3 au utilizare rezidențială curți construcții, astfel că am ajustat cu minus 10 procente, subiectul fiind arabil. Comparabila 4 a fost ajustată cu plus 10 procente.
Cea mai bună utilizare	Am ajustat cu plus 10 procente comparabila 4, care are utilizare industrială, față de subiect care are utilizare rezidențială.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu <i>cele mai puține corecții</i> (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății comparabilei 3, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (*ajustarea brută procentuală cea mai mică*), având în vedere caracteristicile analizate.

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

VALOARE TEREN	35.000 Euro	Equivalență rotundă
Abordarea prin PIAȚĂ	24.49 Euro/mp	163.000

Calculul se regăsește în anexa atașată:



	Loc. Paulesti sat Paulesti langa gradinita Angels	Loc. Gageni	Loc. Gageni	Loc. Paulesti zona mai buna decat subiectul	Loc. Paulesti zona aproape similara cu subiectul dar mai putin buna
Identificare data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața	1.234 m.p.	4.000 m.p.	2.952 m.p.	3.343 m.p.	7.500 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		104.000 €	79.700 €	117.000 €	150.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		26,00 €/mp	27,00 €/mp	35,00 €/mp	20,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total corecte		-7% -1,8 €	-7% -1,9 €	-7% -2,5 €	-7% -1,4 €
Preț de vânzare corectat		24,18 €	25,11 €	32,55 €	18,60 €
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie (%) / total corecte		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
3 Condiții de finanțare	numerar/cre dit	similare	similare	similare	similare
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
4 Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoar e	similar	similar	similar	similar
Corectie (%) / total corecte		0% 0	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €

Evaluat autorizat
 ONCE
 Legea nr. 208/2004
 Art. 10, alin. 1
 Nr. 208/2004
 Art. 10, alin. 1
 Nr. 208/2004
 Art. 10, alin. 1

Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%) / total corecte		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
6 Localizare	Loc. Paulesti sat Paulesti langa gradinita Angels	Loc. Gageni	Loc. Gageni	Loc. Paulesti zona mai buna decat subiectul	Loc. Paulesti zona aproape similara cu subiectul dar mai putin buna
Corectie (%) / total corectie		5,0% 1,2 €	5,0% 1,3 €	-5,0% -1,6 €	3,0% 0,6 €
Preț corectat		25,39 €/mp	26,37 €/mp	30,92 €/mp	19,16 €/mp
7 Caracteristici fizice					
a Mărime (dimensiune) și formă	1.234 m.p.	4000mp / regulata	2952mp / regulata	3343mp / regulata	7500mp / regulata
Corectie (%) / total corecte	neregulata	2,0% 0,5 €	2,0% 0,5 €	2,0% 0,6 €	20,0% 3,8 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 31 ml	~ 20 ml	~ 29 ml	~ 34 ml	~ 28 ml
Corectie (%) / total corecte		5,0% 1,3 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
d Eliberare teren (construcții demolabile)	liber	liber	liber	liber	liber
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat caracteristici fizice		27,17 €/mp	26,89 €/mp	31,54 €/mp	22,99 €/mp

8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatile la hotar	posibilitati e,a,g la teren,la hotar		posibilitati e,a,g la teren		posibilitati e,a,g la teren		posibilitati e,a,g la teren	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		27,17 €/mp		26,89 €/mp		31,54 €/mp		22,99 €/mp	
9 Zonarea - destinația legală permisă	arabil / intravilan	rezidentiala Cc		rezidentiala Cc		rezidentiala Cc		intravilan /industrial	
Corectie (%) / total corecte		-10,0%	-2,7 €	-10,0%	-2,7 €	-10,0%	-3,2 €	10,0%	2,3 €
Preț corectat		24,45 €/mp		24,20 €/mp		28,39 €/mp		25,29 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidentiala Cc		rezidentiala Cc		rezidentiala Cc/mica industrie		intravilan /industrial	
Corectie (%) / total corecte		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	10,0%	2,5 €
Preț corectat		24,45 €/mp		24,20 €/mp		28,39 €/mp		27,82 €/mp	
Preț corectat		24,45 €/mp		24,20 €/mp		28,39 €/mp		27,82 €/mp	
Corecție netă		1%	0,3 €	-4%	-0,9 €	-13%	-4,2 €	50%	9,2 €
Corecție totală brută		€ 5,70		€ 4,47		€ 5,40		€ 9,22	
Corecție brută procentuala		24%		18%		17%		50%	

Suprafața	1.234 m.p.	Opinie unitara	28,39 €/mp		
Valoare estimată	35.000 €	echivalent a	165.197 lei		
Curs valutar folosit 1 euro =	4,7199 lei	la data de	26,06,2019		

MUNICIPIUL PAULEȘTI
 JUDEȚUL CONSTANȚA
 Serviciul Urbanism
 26.06.2019
 Valoarea estimată
 165.197 lei

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

Estimarea valorii terenului

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 85% 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 ofertei de pe site-ul:

<https://homezz.ro/teren-intravilan-dn1-zona-metro-5000-mp-1133533.html>,

In Paulesti se inchiriaza un teren de 5000 mp cu 1700 euro/luna. Pe acest rationament am calculat chiria pe mp/luna ($1700 \text{ euro} / 5000 \text{ mp} = 0.34 \text{ eur/mp/luna}$).

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 0.34 Euro/mp, avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10% pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat). Cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari se estimeaza la 8%.

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

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

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

Au fost selectate urmatoarele comparabile in vederea calcularii ratei de capitalizare si a valorii determinate prin venit: conform anexelor la prezentul

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 11 %** pentru imobile rezidentiale, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare (ANEXA).
Avand informatii cu privire la nivelul chiriei medii pe metru patrat, pentru astfel de proprietati, am calculat venitul brut respectiv venitul net al proprietatii subiect.
Analiza datelor este efectuata in ANEXA 4 – Abordarea prin venit.

ANEXA 4		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
actualizarii venitului		
Suprafata utila (mp)		1.234,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,34
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		419,56
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		5.034,72
Total VBP (eur/an)		5.034,72
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		4.531,25
Total VBE (eur/an)		4.531,25
Chetuieli exploatare	8%	362,50
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		4.168,75
Total VNE (eur/an)		4.168,75
Rata de capitalizare		11,00%
Multiplicator		9,09
Valoare randament (eur)		37.898 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piata		37.898 EUR 178.873 lei
Curs euro la 26,06,2019	4,7199	
		30,71
Valoarea unitara Euro/mp		EUR



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

VALOARE PROPRIETATE EVALUATA Abordarea prin VENIT	37.898 EUR 38.71 EUR/mp	Echivalent, rînd 178.000 lei
--	----------------------------	---------------------------------

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obținute prin analiza informațiilor de piață și utilizarea metodelor de evaluare recomandate de standarde:

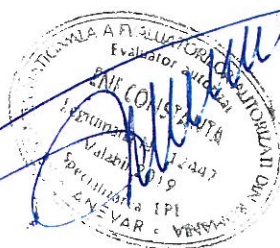
VALOARE PROPRIETATE:	
1. ABORDAREA PRIN PIATA	35.000 euro, echivalent 165.000 ron
2. ABORDAREA PRIN VENIT	37.898 euro, echivalent 178.000 ron

În scopul estimării valorii finale a proprietății, este necesară **reconcilierea** acestor rezultate.

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-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

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



Prin urmare, 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	35.000 euro; 28,39 eur/mp; echivalent 165.000 ron
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARII	26.06.2019
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	

In ipoteza concesiunii si a recuperarii valorii de piata in 25 de ani, rezulta o concesiune de:

- Concesiune anuala pe total suprafata teren = valoarea de piata/nr de ani in care recuperam valoarea
 $35.000 \text{ eur} / 25 \text{ ani} = 1400 \text{ eur/an}$
- Concesiune unitara/metru patrat/an = concesiune anuala/suprafata mp teren
 $1400 \text{ euro} / 1234 \text{ mp} = 1.13 \text{ eur/mp}$

Calculul se regasesc in anexa atasata

Calcul valoarea concesiune anuala
in situatia recuperarii valorii de piata in 25 de ani

Nr crt	Suprafata mp	Valoare de piata totala-eur	Valoare de piata totala eur/mp	perioada recuperare valoare-ani	concesiune anuala/total suprafata	concesiune anuala eur/mp/an
0	1	2	3	4	5	6
					C13/E13	F13/B13
1	1.234	35.000	28,39	25	1400	1,13

Concesiune unitara eur/mp/an	1,13
------------------------------	------

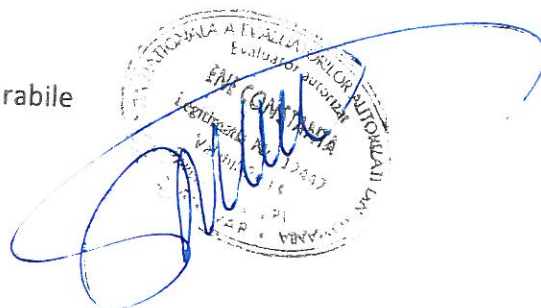
Evaluator autorizat EPI
Ec Constanta Ene

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

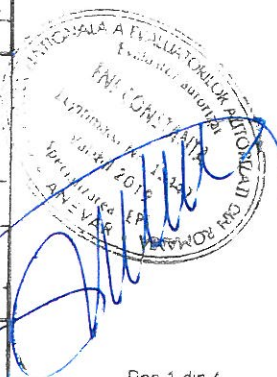


ANEXA 1

Fise de calcul



	Loc. Paulesti sat Paulesti langa gradinita Angels	Loc. Gageni	Loc. Gageni	Loc. Paulesti zona mai buna decat subiectul	Loc. Paulesti zona aproape similara cu subiectul dar mai putin buna
Identificare	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
data	1.234 m.p.	4.000 m.p.	2.952 m.p.	3.343 m.p.	7.500 m.p.
Suprafata					
Preț vânzare / ofertare - total		104.000 €	79.700 €	117.000 €	150.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		26,00 €/mp	27,00 €/mp	35,00 €/mp	20,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total corecte		-7% -1,8 €	-7% -1,9 €	-7% -2,5 €	-7% -1,4 €
Preț de vânzare actat		24,18 €	25,11 €	32,55 €	18,60 €
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie (%) / total corecte		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara	fara	fara	fara
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
3 Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare	similare
Corectie (%) / total corecte		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
Condiții de vânzare	tranzactii nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Corectie (%) / total corecte		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%) / total corecte		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț corectat		24,18 €/mp	25,11 €/mp	32,55 €/mp	18,60 €/mp
6 Localizare	Loc. Paulesti sat Paulesti langa gradinita Angels	Loc. Gageni	Loc. Gageni	Loc. Paulesti zona mai buna decat subiectul	Loc. Paulesti zona aproape similara cu subiectul dar mai putin buna
Corectie (%) / total corectie		5,0% 1,2 €	5,0% 1,3 €	-5,0% -1,6 €	3,0% 0,6 €
Preț corectat		25,39 €/mp	26,37 €/mp	30,92 €/mp	19,16 €/mp
7 Caracteristici fizice					



Loc. Paulești sat
Paulești lanțe
Eradim. Anjeis

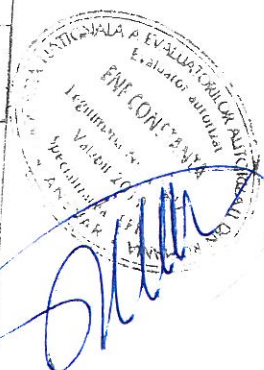
Loc. Găfeni

Loc. Găfeni

Loc. Paulești zona
mai bună decât
subiectul

Loc. Paulești
zonă aproape
similare cu
subiectul dar mai
putin. Luna

Identificare	1 234 mp	4000mp / regulata	2952mp / regulata	3343mp / regulata	7500mp / regulata
a Mărime (dimensiune) și	neregulata	2,0%	2,0%	2,0%	20,0%
Corectie (%) / total		0,5 €	0,5 €	0,6 €	3,8 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 31 ml	~ 20 ml	~ 29 ml	~ 34 ml	~ 28 ml
Corectie (%) / total		5,0%	0,0%	0,0%	0,0%
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
d eliberare teren (construcții demolabile)	liber	liber	liber	liber	liber
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
Corectie (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț corectat caracteristici fizice		27,17 €/mp	26,89 €/mp	31,54 €/mp	22,99 €/mp
8 Utilitati (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	toate utilitatile la hotar	posibilitati e,a,g la teren, la hotar	posibilitati e,a,g la teren	posibilitati e,a,g la teren	posibilitati e,a,g la teren
Cheltuieli aducere utilitati		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
Corectie (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Preț corectat		27,17 €/mp	26,89 €/mp	31,54 €/mp	22,99 €/mp
9 Zonarea - destinația legală permisă	arabil / intravilan	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc	intravilan / industrial
Corectie (%) / total		-10,0%	-10,0%	-10,0%	10,0%
Preț corectat		-2,7 € 24,45 €/mp	-2,7 € 24,20 €/mp	-3,2 € 28,39 €/mp	2,3 € 25,29 €/mp
10 Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc	rezidentiala Cc/mici industrie	intravilan / industrial
Corectie (%) / total		0,0%	0,0%	0,0%	10,0%
Preț corectat		24,45 €/mp	24,20 €/mp	28,39 €/mp	27,82 €/mp
Preț corectat		24,45 €/mp	24,20 €/mp	28,39 €/mp	27,82 €/mp
Corectie netă		1%	-4%	-13%	50%
		0,3 €	-0,9 €	-4,2 €	9,2 €



	Loc. Faulesti sat Faulesti lara gradinita Anghel	Loc. Gogeni	Loc. Gogeni	Loc. Faulesti zona mai buna decat subiectul	Loc. Faulesti zona aproape similara cu subiectul dar mai putin buna
Identificare					
Corectie totala bruta		€ 5,70	€ 4,47	€ 5,40	€ 9,22
Corectie brută procentuala		24%	18%	17%	50%

Loc. Faulestii sat
Faulesti langa
Gradina Angels

Loc. Gagen

Loc. Gagen

Loc. Faulestii sat
mai buna decat
subiectul

Loc. Faulesti
zona aproape
similara cu
subiectul dar mai
putin buna

Identificare

Frontul stradal deschidere la fațadă Topografie	Au fost aplicate corectii in functie de deschiderea terenului cumparate din prata ca este necesara o deschidere mai mare a terenului atunci cand construiesi locuinta/spatiu comercial,etc sau lotizezi un teren mai mare Nu au fost necesare corectii
Jerare teren (construcții demolabile)	Nu au fost aplicate corectii desi toate comparabilele sunt libere de constructie.Insa subiectul de evaluat desi are constructie pe el,se vine asa,deoarece exista interes in cumpararea terenului de la potentialul cumparator al constructiei,conform celor declarate de catre lichidatorul judiciar al societatii ce detine constructia edificata pe terenul evaluat.
Utilitati	nu est cazul,atat subiectul cat si comparabilele au utilitatile la hotar
Zonarea - destinația legală permisă	Subiectul este arabil intrabilan dar aici se intentioneaza construirea unei parcari.Comparabilele 1,2 si 3 au utilizare rezidentiala curti constructii,astfel ca am ajustat cu minus 10 procente,subiectul fiind arabil.Comparabila 4 a fost ajustata cu plus 10 procente.
Cea mai bună utilizare	Am ajustata cu plus 10 procente comparabila 4, acre are utilizare industrial, fata de subiect care are utilizare rezidential.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu <i>cele mai puține corecții</i> (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Evaluator membru titular ANEVAR
constanta Ene Legitimatie 12447

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'ANEXA 1 - EVALUATOR AUTORIZAT', 'CONSTANTA', and 'Legitimatie Nr. 12447'. The signature is a stylized, cursive script.

ANEXA 4

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

Suprafata utila (mp)		1.234,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,34
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		419,56
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		5.034,72
Total VBP (eur/an)		5.034,72
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		4.531,25
Total VBE (eur/an)		4.531,25
Chetuieli exploatare	8%	362,50
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		4.168,75
Total VNE (eur/an)		4.168,75
Rata de capitalizare		11,00%
Multipliator		9,09
Valoare randament (eur)		37.898 €
Valoare cheltuieli conformitate (euro)		0 €
Valoare de piata		37.898 EUR
		178.873 lei
Curs euro la 26,06,2019	4,7199	
Valoarea unitara Euro/mp		30,71 EUR

31 € /mp



Paulesti Teren 1234 mp

Calcul valoarea concesiune anuala
in situatia recuperarii valorii de piata in 25 de ani

Nr crt	Suprafata mp	Valoare de piata totala- eur	Valoare de piata totala eur/mp	perioada recuperare valoare-ani	concesiune anuala/total suprafata	concesiune anuala eur/mp/an
0	1	2	3	4	5	6
					C13/E13	F13/B13
1	1.234	35.000	28,39	25	1400	1,13
Concesiune unitara eur/mp/an						1,13

ANEXA 2

Fotografii







ANEXA 3

Localizare subiect si comparabile



Primăria Păulești

Oficiul Poștal Păulești

Păulești

Rom-Blast

SC ROGRI IMPEX SRL Cabinet Veterinar Păulești Vet

Maya

Grădina Mirabela

Levin Haus

Prodsid

Școala Primară Angels

16 min cu mașina - acasă

Spitalul Sfântul Anton

Strâmbea

Strada Nouă

Perla

Google

Date cartografice © 2019 România Google

Școala PRIMARĂ „ANGELS”

Primară Angels

3 Principală 1021B, Păulești 107400

14MO Păulești

animaravangels.ro

Salvați

În apropiere

Trimițeti pe telefonul dvs.

Postați



Rom-
Jst

Farmacia Păulești

Cabinet Veterinar
Păulești Vet

Crama Tohani

Grădinița Mirabela

Maya

Școala Primară Angels

RESTAURANT
PENSIUNE SOLE MIO

Carbon Pro HQ

Google

Imagini ©2019 DigitalGlobe Date cartografice ©2019

România

Condiții

Trimiteți feedback

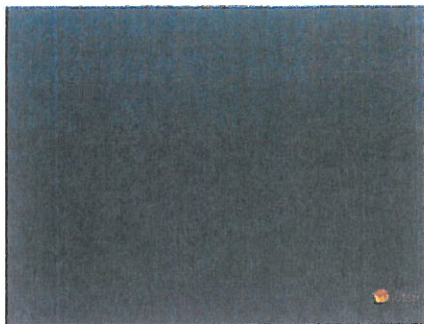
100%

Vanzare Teren intravilan Gageni D N 1 - Gageni

Gageni

Actualizat in: 24.08.2018

79.700 EUR



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Com Paulesti, Sat Gageni, teren intravilan 2 952 mp, , deschidere in fata 29, 38 ml, in spate: 32, 49 ml, sunt 2 loturi se vand impreuna sau separat, minim 1 500 mp, (se poate parcela in 2 loturi) , utilitati : apa si gaze in fata terenului, lumina la 50 ml, zona de vile noi, usor in panta, are cadastru si intabulare, oferit cu 27 euro, neg/ mp, vb MT

Caracteristici

Suprafață teren:	2952 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Detalii de contact

Sună la

0720... vezi tot numărul



TRUISM IMOBILIARA

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



Teren de vanzare

Gageni

Actualizat in 07 10 2018

104.000 EUR *

26 EUR / mp

Comision 1%



Salvează

0

Adaugă notițe

Detalii

Teren de vanzare in Paulesti-Gageni, intravilan curti constructii in zona rezidentiala, ideal pentru case, cu toate utilitatile la hotar. Terenul este

imprejmuit. Accesul pe teren se face din drum asfaltat. Zona este foarte linistita, case noi in jur.

Caracteristici

Suprafata teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificatii

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

La fiecare lot se mai adauga cate 144,2 mp (drum in indiviziune)

Detalii de contact

Sună la

0744.328.316

Alte telefoane:

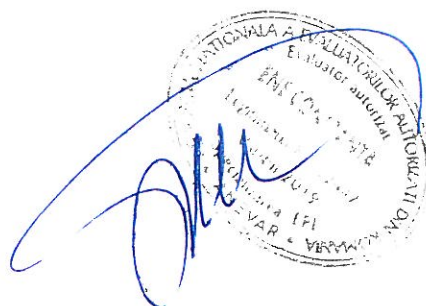
0744.328.316



ELENA POPESCU
VANATORII DE CASE

Anunt tiparit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"

Sus



Teren de inchiriat

<https://homezz.ro/teren-intravilan-dn1-zona-metro-5000-mp-1133533.html>



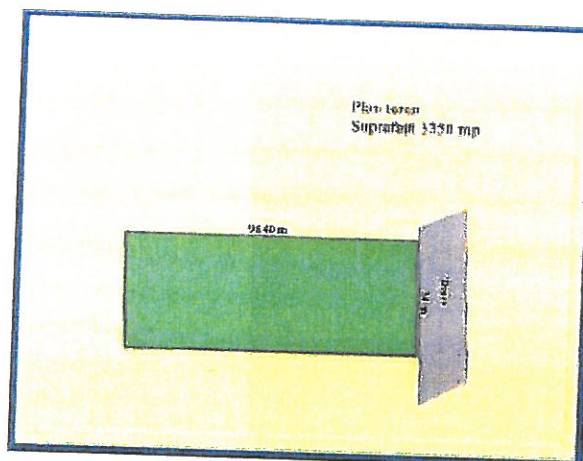
DN1-Metro, stradal, se inchiriaza teren intravilan, Su: 5000 mp, deschidere la drum asfaltat 20 ml, utilitati: apa, curent electric(220V, 380 V). Pe teren se afla construita o casa P+1, locuibila, compusa din 3 camere, baie si bucatarie, care necesita usoare renovari. De asemenea, exista 2 panouri publicitare care pot fi folosite pentru reclama. Terenul se inchiriaza cu 1700 euro /luna, o luna chirie + o luna garantie.

Exista si posibilitatea inchirierii unei suprafete mai mici de teren, dar nu mai putin de 1000 mp. Oferta negociabila.

Handwritten signature and a circular official stamp. The stamp contains the text: "MUNICIPIUL DE EVALUARE A TERENURILOR", "SERIE 101", "DATA 12.09.2019", "RECEPUTA DE LA", "ANEXA 1", "RECEPUTA DE LA", "RECEPUTA DE LA".

EQUINOX

Adresa: Strada Ion Măiorescu Nr 12 Bl 33S1 Ap 5D, Ploiesti, jud. Prahova,
Telefon: 0244 515676, 0722 434022
Internet: www.equinox.ro
E-mail: office@equinox.ro



ID OFERTA : ECX05927

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

CARACTERISTICI

TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	3343.00 mp
FRONT STRADAL:	34.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	35.00 EUR
PRET TEREN:	117000.00 EUR

UTILITATI

--

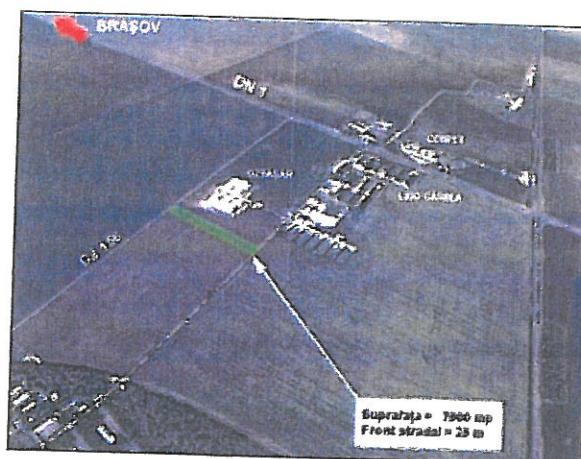
ALTE INFORMATII

Destinatie: rezidential
Utilitati: apa, gaze, energie electrica la hotar
Vecinatati: case
Acces: auto, pe drum asfaltat
Alte detalii: terenul se poate vinde parcelat in 2 loturi
Stare juridica: proprietate intabulata, fara sarcini
Disponibilitate: la data vanzarii



EQUINOX

Adresa: Strada Ion Maiorescu Nr 12 Bl 33S1, Ap 5D, Ploiesti, jud. Prahova,
Telefon: 0244 515676, 0722 434022
Internet: www.equinox.ro
E-mail: office@equinox.ro



ID OFERTA : X00013098

Teren intravilan de vanzare,
Paulesti, judetul Prahova

CARACTERISTICI

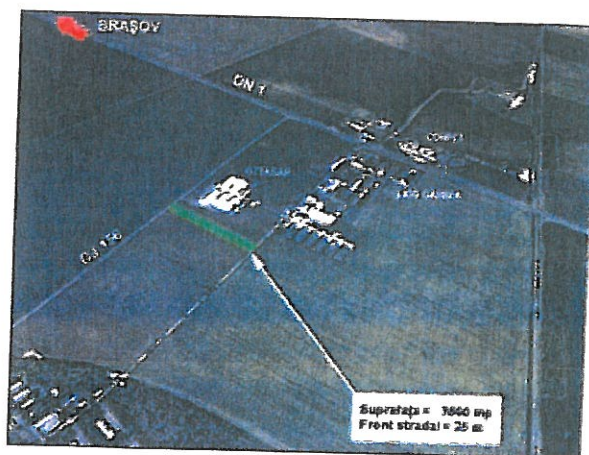
TIP TEREN:	intravilan
SUPRAFATA:	7500.00 mp
FRONT STRADAL:	25.00 m
LA SOSEA:	--
CONSTRUCTIE PE TEREN:	--
PRET MP:	20.00 EUR
PRET TEREN:	150000.00 EUR

UTILITATI

--

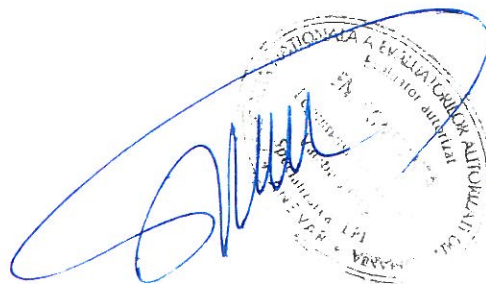
ALTE INFORMATII

Destinatie: industrial
Utilitati: in zona
Acces: auto, pe drum asfaltat



ANEXA 4

Acte de proprietate

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including "ROMANIA" at the top and "MAGISTRATUL JUDEȚULUI" at the bottom, with some illegible text in the center.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24849 Paulești

52047
15
05
2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paulești, Jud. Prahova

Nr. CF vechi: 11214
Nr. cadastral vechi: 14023

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24849	1.234	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3554 / 25/01/2011		
Hotărare nr. 89, din 13/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI (adeverința nr. 392/14.01.2011 emis de PRIMĂRIA PAULEȘTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA PAULEȘTI- DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

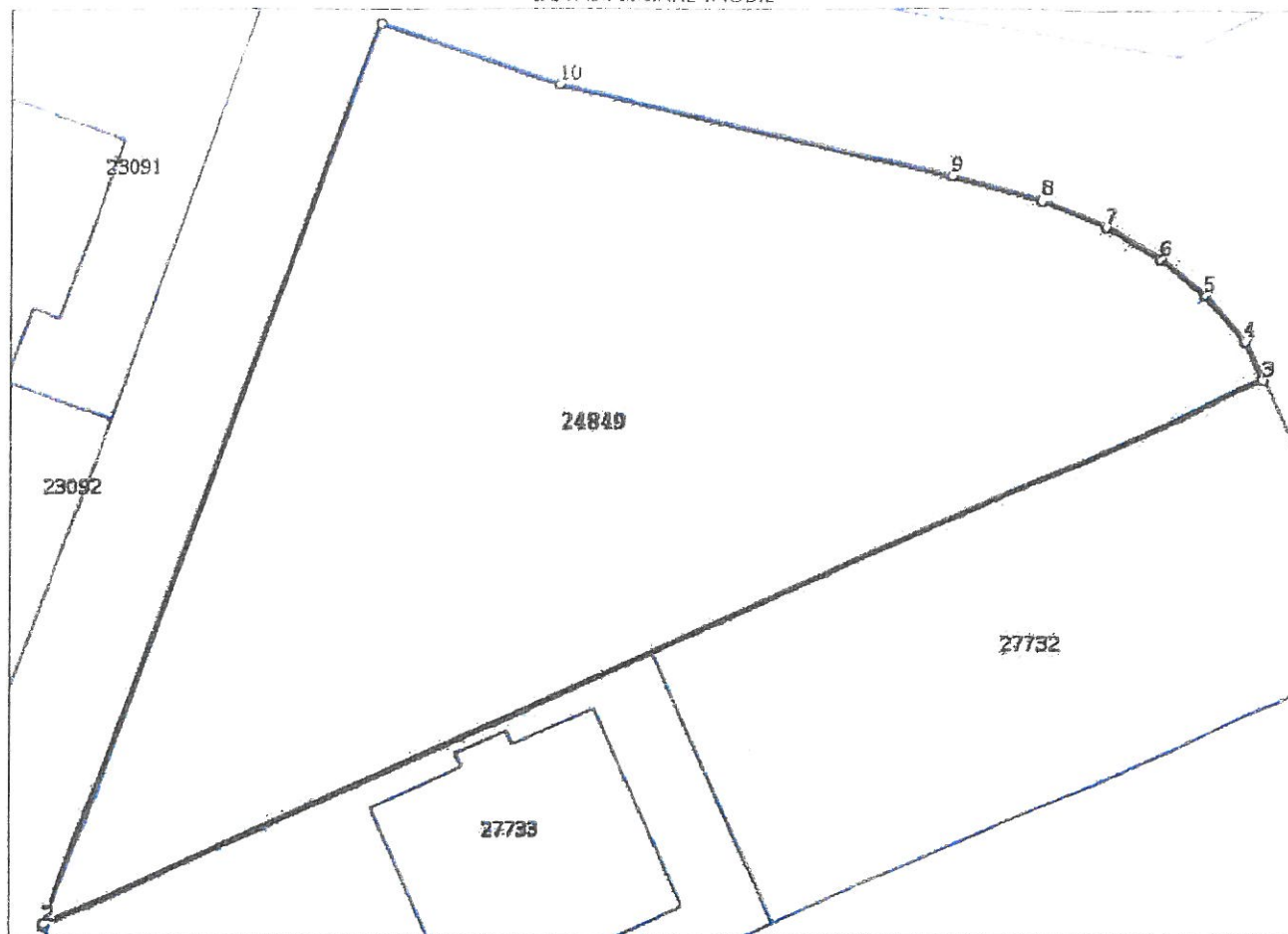
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3554 / 25/01/2011		
Hotărare nr. 89, din 13/12/2010 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
1) CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI		

Poziții

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
24849	1.234	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.234	12	A 609/34	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47.898
2	3	66.643
3	4	2.085
4	5	3.162
5	6	2.933
6	7	3.2

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungimea segmentului (m)
7	8	3 231
8	9	4 448
9	10	20 172
10	1	9 437

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereο 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al **ANCPI** conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

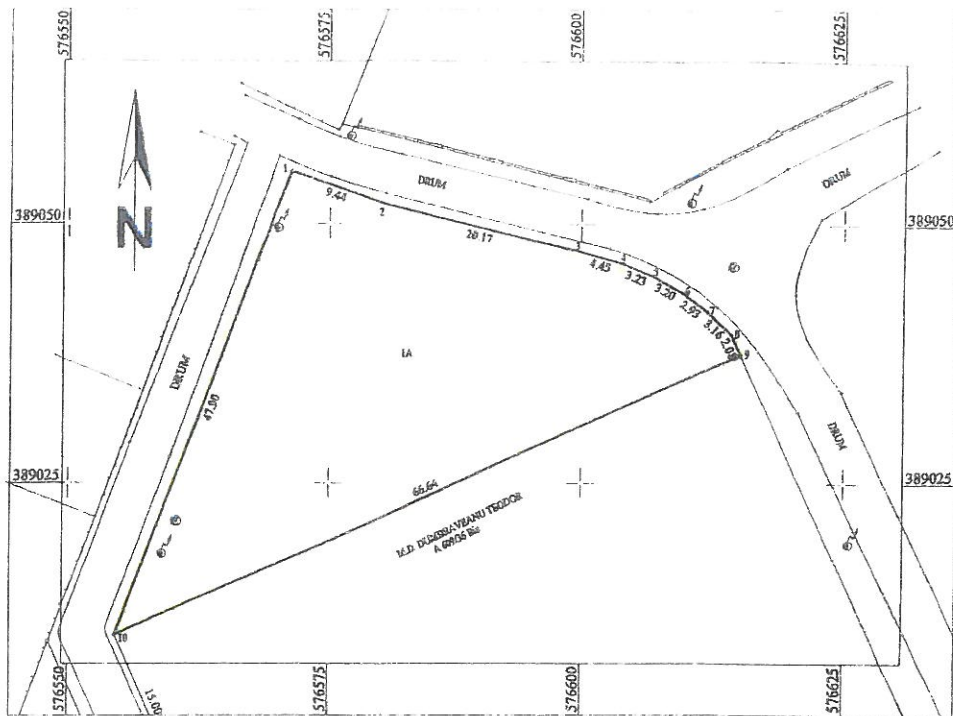
Data și ora generării,

15/05/2019, 17:09

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1: 500

Nr. cadastral: Suprafata masurata: Adresa imobilului:
1234mp 1234mp Com. Paulesti, Sat Paulesti, T-12, P-A 609/34, Jud. Prahova

Cartea Funciara nr. UAT PAULESTI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	A	1234	-	Teren intravilan neimpozitat
Total		1234	-	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie STEREO 70.

Pct.	E (m)	N (m)
1	576571.279	389034.953
2	576580.205	389051.889
3	576599.862	389047.359
4	576604.156	389046.200
5	576607.134	389044.946
6	576609.905	389043.345
7	576612.233	389041.561
8	576614.456	389039.312
9	576615.300	389037.406
10	576554.515	389010.084

Suprafata totala din masuratori=1234mp

Suprafata din acte=1234mp

Mentia C
Data: Ianuarie 2011

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date



