

PFA MANDROIU ANDREIA RUXANDRA
Ploiestiori, Aleea Crizantemei, nr.4, com.Blejoi, jud. Prahova
Tel : 0344 - 101990
Mobil : 0745 - 044291



RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară *Teren intravilan*, situată în
Municipiul Ploiești, județul Prahova, proprietate a UAT
Bărcănești, domeniul privat, formată dintr-un lot de
teren intravilan



BENEFICIAR : UAT COM. BARCANESTI
EVALUATOR: PFA MANDROIU ANDREIA RUXANDRA

Februarie 2025

CUPRINS

<i>Declarație de conformitate</i>	3
<i>Scrisoare de transmitere</i>	4
<i>Rezumatul concluziilor importante</i>	5
CAPITOLUL 1	6
<i>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare</i>	6
1.1 Tipul de evaluare	6
1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate	6
1.3 Identificarea proprietății de evaluat.....	6
1.4 Identificarea drepturilor de proprietate	6
1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării.....	6
1.6 Tipul de valoare si definiția acesteia	7
1.7 Ipoteze și ipoteze speciale.....	7
1.8. Procedura de evaluare	9
1.9. Sursele de informații utilizate	9
CAPITOLUL 2	10
<i>Prezentarea datelor</i>	10
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare	10
2.2 Descrierea proprietății imobiliare	10
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	11
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii	14
2.4.1 Aria de piață a proprietății imobiliare <i>Teren intravilan</i>	15
2.4.2 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței.....	15
CAPITOLUL 3	18
ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	18
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)	18
3.1.1 Determinarea CMBU a terenului considerat liber	18
3.2 Abordarea prin piață	21

3.2.1 Abordarea prin piață a proprietății intravilane.....	22
3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor	25
3.7 Estimarea redevenței minime anuale	25
<i>ANEXE</i>	27

Declarație de conformitate

Ing.Mandroiuc Andreia Ruxandra, membru titular A.N.E.V.A.R., cu specialitatea EPI, număr de legitimație 13811, certific următoarele:

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport nu are nicio legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2022, standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-lui Daniel Apostol inspecția fiind efectuată în data de 29.01.2025. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă de la nicio altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Scrisoare de transmitere

Către: Primăria Bărcănești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă al proprietății imobiliare *Teren intravilan*, situată în Municipiul Ploiești, județul Prahova, proprietate a UAT Bărcănești, domeniul privat, formată dintr-un lot de teren intravilan.

Lucrarea reprezintă e estimarea *valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii*.

Inspekția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în intervalul 29.01.2025-06.02.2025.

Datele de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 06.02.2025 și un curs de referință BNR de 1€ = 4.9763 lei.

Valoarea de piață estimată este:

$$V_t = 2,2 \text{ €/mp.}$$

$$V_t = 414.484 \text{ €}$$

$$V_t = 2.062.599 \text{ lei}$$

$$V_{rma} = 16.579,4 \text{ €/an}$$

Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: *Teren intravilan*

Adresă proprietate: *Municipiul Ploiești, județul Prahova*

Suprafețe: *St = 188.402 mp.*

Proprietar: *UAT Bărcănești – domeniul privat*

Beneficiarul raportului de evaluare: *Primăria Bărcănești*

Situația juridică a proprietății: *Întabulată în Cartea Funciară nr. 152456, Ploiești*

Sarcini cu care este grevată proprietatea: *Proprietatea este liberă de sarcini*

Scopul evaluării: *Estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii.*

Dreptul evaluat: *Dreptul de proprietate deplin*

Data evaluării: *06.02.2025*

Curs de schimb BNR: *1€ = 4,9763 lei*

Valori estimate rezultate: *în lei și Euro*

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de 06.02.2025 este:

Valoare de piață proprietate:

$V_t = 2,2 \text{ €/mp.}$

$V_t = 414.484 \text{ €}$

$V_t = 2.062.599 \text{ lei}$

$V_{rma} = 16.579,4 \text{ €/an}$

CAPITOLUL 1

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin comanda fermă nr. 7392/29.01.2025 se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare *Teren intravilan* formată dintr-un lot de teren intravilan – pășune în vederea estimării valorii de piață a acesteia și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii.

1.2 Identificarea clientului și a utilizării desemnate

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Bărcănești, cu sediul în București, Str.Crinului, nr.108, Bărcănești, jud. Prahova, în calitate de client și beneficiar iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață.

1.3 Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea ce face obiectul evaluării este formată dintr-un lot de teren intravilan - pășune, situat în Municipiul Ploiești, județul Prahova.

Inspekția a fost efectuată de către Mandroiou Andreia Ruxandra în prezența d-nului Daniel Apostol, reprezentantul clientului, pe data de 29.01.2025.

1.4 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate al UAT Bărcănești – domeniul privat asupra proprietății de evaluat conform Extras de Carte Funciară Pentru Informare nr. 152456, Ploiești

1.5 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 06.02.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și

valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1€ = 4,9763 lei.

1.6 Tipul de valoare si definiția acesteia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, 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.*

1.7 Ipoteze și ipoteze speciale

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- se presupune că titlurile de proprietate sunt bune și tranzacționabile, în afara cazului în care se specifică altfel.
- suprafața terenului a fost obținută din extrasul de carte funciară pus la dispoziție de client.
- evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;

- nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a clădirilor, terenurilor sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu;
- evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra terenului ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.
- estimarea valorii de piață a fost făcută în monedele leu și €uro.

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

- prezentul raport sau părți ale sale nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afară de cazul în care s-a convenit altfel;
- valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general* și *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Implementare*, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare*.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare* și *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare cu respectarea de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*.

- Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.8. Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

1.9. Sursele de informații utilizate

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb valutar BNR din 06.02.2025.
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietate: Extras de Carte Funciară Pentru Informare nr. 186759/02.12.2024, Plan Amplasament, Certificat de urbanism nr.1162/30.12.2021.

CAPITOLUL 2

Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară *Teren intravilan* aparține UAT Bărcănești – domeniul privat, conform Extras de Carte Funciară Pentru Informare nr. 186759/02.12.2024.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară este formată dintr-un lot de teren intravilan și are suprafața totală în acte de 188.402 mp.

- Terenul este plat și adecvat pentru construcții.
- Utilitățile se află în drumul principal: alimentare cu apă, rețea de canalizare, energie electrică, gaze naturale
- Terenul are o formă relativ regulată (de forma unui dreptunghi care la una din laturile mici se rotunjește).
- Accesul se face din Bulevardul București pe un drum asfaltat situat în partea de nord a terenului.

Terenul este traversat de 2 linii de înaltă tensiune care îl strabat de la est la vest.

Regimul juridic: Terenul în suprafața de 188.042 mp reprezintă domeniu privat al UAT Bărcănești conform ordinului nr.477 / 18.09.2008 emis de Instituția Prefectului Prahova, Anexa 14 și a Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 186759/02.12.2024. Terenul este situat în intravilan. Conform PUZ, terenul este situat în zona cu interdicție temporară de construire - zone de protecție trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere, parțial în zona cu plantatii de aliniament importante, obligatoriu de realizat în limitele retragerilor de la aliniament. De asemenea, terenul este afectat de

realizarea unor artere de circulație propuse prin PUZ profil 4-4 (latime 1 m), de realizarea unui sens giratoriu (zona T1) și zona de poartă-intrarea principală în oraș.

Regimul economic:

- existent – teren intravilan cu destinația pășune
- propus – întocmire plan urbanistic zonal pentru obiectivul: schimbare destinație teren, lotizare, construire clădiri locuințe, administrative și conexe, construire hale industrial, amplasare panouri solare.

Regimul tehnic: terenul se află în zona UTR S-8a și este construibil. Reglementările urbanistice se găsesc în certificatul fiscal anexat.

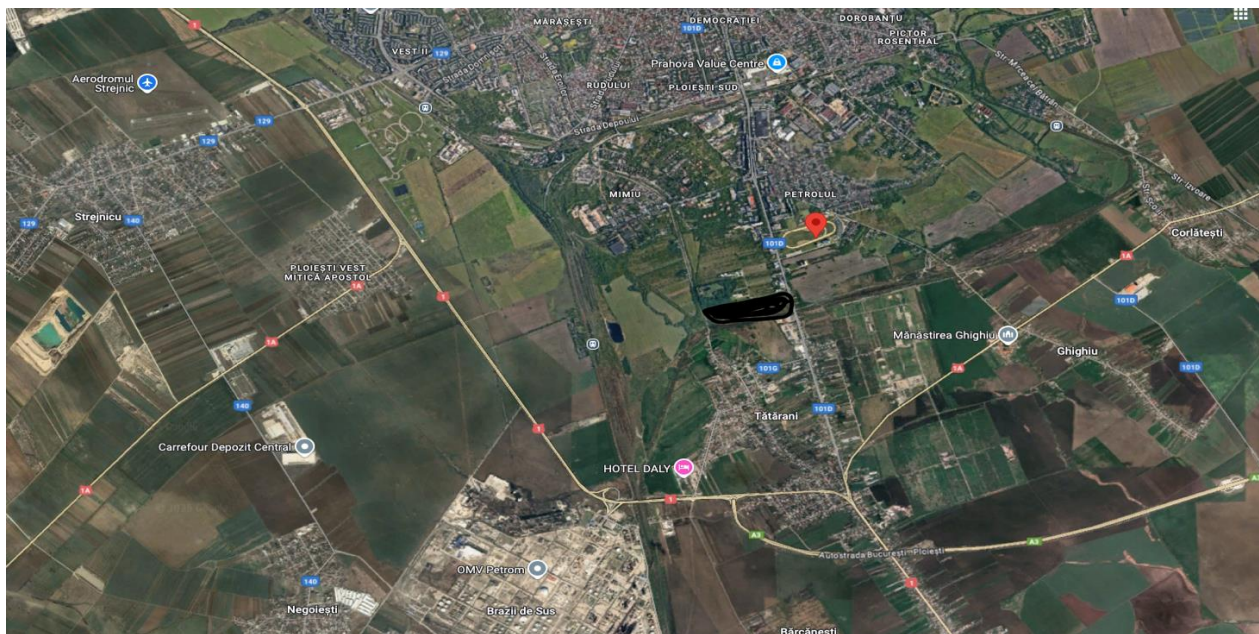
2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Proprietatea imobiliară de evaluat se găsește situată în Municipiul Ploiești, județul Prahova. Ploiești este municipiul de reședință al județului Prahova, Muntenia, România. Este situat la 60 km nord de București și are o suprafață de aproape 60 km². Este înconjurat de comunele Blejoi (la nord), Târgșoru Vechi (la vest), Bărcănești, Brazi (la sud) și Bucov (la est).

Proprietatea de evaluat se găsește localizată pe Bulevardul București, în sudul localității, în imediata apropiere a Hipodromului Ploiești. Accesul la proprietate se face din Bulevardul București pe un drum asfaltat. Ca vecini avem Bulevardul București, la est, drum asfaltat și un teren intravilan la nord, Strada Fabricilor la vest și o linie de cale ferată la sud.

În jurul Hipodromului din Ploiești se află câteva atracții și locații interesante. Pe lângă hipodrom, în apropiere se află Crângul lui Bot, un parc natural și un loc popular pentru plimbări și activități de agrement. De asemenea, Păuleștii este un alt parc exterior al orașului Ploiești, cunoscut pentru frumusețea sa și pentru activitățile recreative.

Terenul este situat la aproximativ 3 kilometri de proiectul viitorului drum București-Ploiești, ceea ce îl face accesibil din București și din alte zone urbane.



	
Teren intravilan CF 152456	Vecinatate CF
	
Vedere de ansamblu	
	

2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.4.1 Aria de piață a proprietății imobiliare *Teren intravilan*

Analizând localizarea și caracteristicile proprietății de evaluat observăm că piața pe care concurează este piața terenurilor intravilane construibile situate în Municipiul Ploiești iar ca subpieță avem terenurile situate în proximitatea Hipodromului Ploiești.

2.4.2 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

- *Definirea pieței*

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este formată din terenuri intravilane cu destinație mixtă situate în Municipiul Ploiești iar ca subpieță avem terenurile situate în proximitatea Hipodromului Ploiești.

- *Analiza pieței*

Piața terenurilor intravilane construibile din România a traversat în 2024 o perioadă de ajustare, influențată de factori economici și de schimbări în comportamentul investitorilor.

Evoluția în 2024:

Piața imobiliară din România a înregistrat o creștere medie a prețurilor cu aproximativ 15% pe parcursul anului. Această creștere a fost influențată de stabilizarea inflației și reducerea dobânzilor la niveluri mai accesibile. O provocare majoră a fost oferta limitată în marile orașe, în special în București, unde s-a observat o scădere de aproape 30% a ofertei datorită dificultăților în obținerea autorizațiilor.

Numărul de tranzacții imobiliare a crescut cu aproape 17% la nivel național în primele cinci luni ale anului, comparativ cu perioada similară din 2023. Numărul de ipoteci active a continuat să crească, pe fondul noilor oferte mai avantajoase la creditele ipotecare.

Piața terenurilor intravilane în 2024

Piața terenurilor din România a înregistrat tranzacții de aproximativ 450 milioane euro în 2024, nivel comparabil cu cel din 2023. Cererea pentru terenuri a fost concentrată în special pe sectorul rezidențial, cu accent pe București și zona metropolitană, dar și pe cele mai mari orașe regionale. Blocajele administrative și dificultatea obținerii avizelor de construire au întârziat semnificativ tranzacțiile. Investitorii locali au continuat să domine piața, în timp ce cei internaționali au adoptat o poziție rezervată din cauza incertitudinilor legate de stabilitatea politică și evoluția economiei.

Tendințe pentru 2025:

Se anticipează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, susținută de investițiile în infrastructură și aderarea la Schengen. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, cu alegeri prezidențiale anulate și un guvern fragil, ceea ce poate crea incertitudini. Deficitul bugetar foarte mare și deficitul de cont curent problematic pot influența negativ percepția investitorilor externi.

Se anticipează o creștere moderată a prețurilor terenurilor intravilane, influențată de inflația persistentă și de cererea constantă din zonele urbane. Investitorii vor continua să fie atrași de terenurile din apropierea orașelor mari, deoarece acestea oferă potențial de dezvoltare și profituri pe termen lung. Reglementările de construcție vor deveni mai riguroase, în special în ceea ce privește eficiența energetică și sustenabilitatea, ceea ce va influența deciziile de investiție. Terenurile care pot fi dezvoltate în moduri ecologice și eficiente energetic vor fi foarte căutate, iar utilizarea tehnologiilor avansate va fi esențială pentru a răspunde cerințelor de mediu.

Cererea pentru terenuri rezidențiale va continua să crească, în special în zonele suburbane și în jurul orașelor mari, unde locuitorii caută mai mult spațiu și un mediu relaxat.

Aceste tendințe arată că piața terenurilor intravilane va continua să fie dinamică și oferă oportunități pentru investitori atențiați și strategici

- Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul 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 ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii ține cont de condițiile actuale de pe piața imobiliară.

Prețurile terenurilor intravilane mari din sudul mun. Ploiești variază în funcție de suprafață, accesibilitate și utilități. Terenurile de dimensiuni mari și bine accesibile pot avea prețuri mai ridicate. Locația, infrastructura existentă și proximitatea față de facilități de transport sunt factori cheie care influențează prețurile. În ultimii ani, cererea pentru terenuri intravilane mari a crescut semnificativ, în special din partea dezvoltatorilor rezidențiali și comerciale. Zona sudică a mun. Ploiești este în plină expansiune imobiliară,

cu proiecte rezidențiale și comerciale în curs de dezvoltare. Investițiile în infrastructura locală, cum ar fi drumuri și utilități, au sporit valoarea terenurilor din zonă.

Tranzacțiile pentru terenuri intravilane mari se încheie în medie în două luni, iar în zonele care nu sunt centrale, perioada de vânzare poate crește până la patru - cinci luni.

- Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietăți care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. 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.

Pentru analiza ofertei competitive a terenului liber de construcții am consultat atât ofertele agențiilor imobiliare locale cât și ofertele din siteurile de specialitate. Nu am reușit să identificăm oferte de terenuri de dimensiuni mai mari de 5.000 – 8.000 mp. Prețurile unitare pentru terenurile construibile sunt cuprinse între 65 €/mp. și 200 €/mp.

- Echilibrul pieței

Analizând piața imobiliară din Municipiul Ploiești se poate desprinde concluzia că ne aflăm într-un moment de maturitate și temporizare a pieței. Tranzacțiile pentru terenuri intravilane mari se încheie în medie în două luni, iar în zonele care nu sunt centrale, perioada de vânzare poate crește până la patru - cinci luni. Piața terenurilor intravilane din sudul Ploiești pare să se stabilizeze, cu prețuri care cresc treptat în funcție de cerere și oferta.

CAPITOLUL 3

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cea mai buna utilizare este definită astfel:

Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conform acestei definiții **CMBU** a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă - să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite.

Sucesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente si potențiale este in ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

În cazul proprietăților imobiliare determinarea CMBU se face in doi pași: prima data se determină CMBU a terenului considerat liber apoi CMBU a proprietății construite iar la final se trag concluziile.

3.1.1 Determinarea CMBU a terenului considerat liber

Selectarea utilizărilor rezonabile și probabile se face în baza:

- caracteristicilor terenului evaluat

- utilizărilor admise prin PUZ
- analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență și în alte zone de dezvoltare asemănătoare)
- discuți cu autoritățile locale, dezvoltatorii și proprietarii de imobile din zona de influență.

Analizând caracteristicile proprietății imobiliare de evaluat (incluse în Certificat de urbanism nr.1162/30.12.2021) se observă că utilizarea terenului este condiționată de mai multe tipuri restricții, după cum urmează:

a) Restricții de ordin legal: Conform PUZ, terenul este situat în zona cu interdicție temporară de construire - zone de protecție trasee echipamente edilitare propuse pentru deviere, parțial în zona cu plantații de aliniament importante, obligatoriu de realizat în limitele retragerilor de la aliniament. De asemenea, terenul este afectat de realizarea unor artere de circulație propuse prin PUZ profil 4-4 (latime 1 m), de realizarea unui sens giratoriu (zona T1) și zona de poarta-intrarea principală în oraș.

Un teren situat într-o zonă cu interdicție temporară de construire înseamnă că, pentru o anumită perioadă de timp, nu se pot emite autorizații de construire pentru acel teren. Din PUZ reiese că interdicția temporară de construire este impusă din mai multe motive urbanistice și de infrastructură. Iată ce înseamnă fiecare aspect menționat:

1. Protecția traseelor echipamentelor edilitare propuse pentru deviere

- Terenul este intersectat de trasee de rețele edilitare (posibil apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații) care urmează să fie deviate.
- Până la finalizarea proiectului de deviere și stabilirea noilor trasee, nu se pot emite autorizații de construire.

2. Zona cu plantații de aliniament importante

- Aceste plantații fac parte din amenajările urbane obligatorii, având rol de protecție împotriva poluării, de îmbunătățire a aspectului orașului sau de zonă tampon între infrastructura rutieră și construcțiile existente.
- Orice construcție trebuie să respecte retragerile minime față de aceste plantații, ceea ce limitează utilizarea terenului.

3. Afectarea de artere de circulație propuse prin PUZ

- Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ), pe terenul respectiv este planificată realizarea unor artere de circulație (profil 4-4, lățime 1 m).

- Aceasta înseamnă că autoritățile au prevăzut o modificare a infrastructurii rutiere, ceea ce impune restricții temporare asupra utilizării terenului până la implementarea proiectului.

4. Realizarea unui sens giratoriu în zona T1

- Terenul este afectat de proiectarea unui sens giratoriu, ceea ce presupune modificări ale traficului și posibile exproprieri pentru utilitate publică.

- Acest lucru poate însemna limitări stricte în ceea ce privește construcțiile permise și o interdicție temporară până la finalizarea lucrărilor.

5. Zona de poartă – intrarea principală în oraș

- Aceasta este o zonă strategică din punct de vedere urbanistic, iar amenajarea sa face parte dintr-un proiect mai amplu de reconfigurare a intrării în municipiu.

- Astfel, autoritățile pot impune reglementări speciale privind construcțiile, aspectul arhitectural și funcțiunile permise.

b) Restricții - servituți de utilitate publică

1. *Servitutea de protecție feroviară* – impusă pentru siguranța circulației feroviare, include:

- Zona de protecție a căii ferate – stabilită prin legislația specifică (ex. Legea nr. 291/2003 privind organizarea și funcționarea rețelei feroviare din România).

- Interdicții sau restricții de construire în apropierea infrastructurii feroviare.

- Acces restricționat în anumite zone pentru a preveni accidentele.

2. *Servitutea de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune* – reglementată de Legea energiei electrice și reglementărilor ANRE, include:

- Zonele de protecție și siguranță în funcție de tensiunea nominală a liniei.

- Interdicția de construire de clădiri și realizarea anumitor activități sub sau în apropierea liniilor de înaltă tensiune.

- Obligația de a permite accesul operatorului de rețea pentru lucrări de întreținere sau intervenție.

Legat de servitutea de protecție a liniilor electrice de înaltă tensiune, la inspecție evaluatorul a sesizat că terenul este traversat de 2 astfel de linii de-a lungul lui astfel că o mare parte a terenului este afectată de această restricție.

Trebuie menționat că evaluatorul nu a avut acces la relevee sau autorizări din partea autorităților competente, deci toate estimările privind procentul de teren afectat au fost făcute pe baza datelor obținute la inspecție.

Din analiza datelor de mai sus și a posibilelor utilizări ale terenului (admise în Certificat de urbanism nr.1162/30.12.2021) estimăm că utilizarea rezonabilă și probabilă este cea de parc fotovoltaic (cu posibile restricții). Pentru restul utilizărilor propuse, restricțiile pentru servituțile de utilitate publică duc la o ineficientă utilizarea terenului. Prin urmare estimăm că **CMBU a terenului este parc fotovoltaic.**

3.2 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. **Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.**

Etapele procedurii de baza în aplicarea metodei comparației directe sunt:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
3. Alegerea unor criterii comparative relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a

fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile;

5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

3.2.1 Abordarea prin piață a proprietății intravilane

Se aplică ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. A fost aleasă ca unitate de comparație prețul de vânzare pe mp.

Au fost alese drept comparabile 3 terenuri relativ asemănătoare care au același CMBU cu proprietatea de evaluat. Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.

Grila de piață împreună cu descrierea comparabilelor alese se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Zona Hipodrom, Municipiul Ploiesti, jud.Prahova	Oras Baicoi, Jud.Prahova	Oras Baicoi, Jud.Prahova	Aricestii Rahtivani, jud.Prahova	Comuna Paulesti, Jud.Prahova
Pret €		529,600	60,000	787,500	300,000
Arie mp.	188,402	66,200	15,000	52,500	15,000
Pret unitar €/mp.		8.0	4.0	15.0	20.0
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-0.8	-0.4	-1.5	-2.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.2	3.6	13.5	18.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 10% (10% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).				
DREPT DE PROPRIETATE				0	
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.2	3.6	13.5	18.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări				
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.2	3.6	13.5	18.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vând cu cash deci nu sunt necesare ajustări				
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.2	3.6	13.5	18.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au condiții normale de vânzare deci nu sunt necesare ajustări.				
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timpul)	31.12.2024	28.11.2024	06.01.2025	26.12.2024	02.01.2025
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.2	3.6	13.5	18.0
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt de dată recentă deci nu sunt necesare ajustări.				
Arie mp.	188,402	66,200	15,000	52,500	15,000
Ajustare unitara procentuala		-10.0%	-20.0%	-10.0%	-20.0%
Ajustare totala		-0.7	-0.7	-1.4	-3.6
Pret de vanzare ajustat €/mp.		6.5	2.9	12.2	14.4
Justificare ajustare	Terenurile mari sunt, în general, mai atractive pentru dezvoltatorii industriali sau energetici, dar din cauza cererii mai reduse și a costurilor asociate, acestea au un preț unitar mai mic decât terenurile mici.				

Localizare	Zona Hipodrom, Municipiul Ploiesti, jud.Prahova	Oras Baicoi, Jud.Prahova	Oras Baicoi, Jud.Prahova	Arcestii Rahtivani, jud.Prahova	Comuna Paulesti, Jud.Prahova
	lângă rețea	inferior	inferior	inferior	lângă rețea - similar
Ajustare unitara procentuala		10%	10%	5%	0%
Ajustare totala		0.6	0.3	0.6	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.1	3.2	12.8	14.4
Justificare ajustare	In cazul terenurilor cu utilizare parc fotovoltaic ajustările pentru localizare se fac în funcție de distanța fata de teren a statiilor de transformare la care se vor racorda viitoarele parcuri. În cazul de față, comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu 10%, 10%, respectiv 5% (ajustările reprezintă costul racoardărilor la rețeaua națională de electricitate)				
Topografie	plană	similar	similar	similar	similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.1	3.2	12.8	14.4
Justificare ajustare	Toate comparabilele au topografia plană deci nu sunt necesare ajustări.				
Formă	relativ regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.1	3.2	12.8	14.4
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Utilitati (en / el / apa / canalizare / gaze)	En.el./gaz/apa/canalizare - in apropiere	En.el./gaz/apa/canalizare - in apropiere - similar	En.el./gaz/apa/canalizare - superior	En.el./gaz/apa/canalizare - superior	En.el./gaz/apa/canalizare - superior
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.1	3.2	12.8	14.4
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Acces proprietate	drum principal	drum principal - similar	drum principal - similar	drum principal - similar	drum principal - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		7.1	3.2	12.8	14.4
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări				
Alte caracteristici	interdicții parțiale de construire	restricții legate de calea ferată - superior	nu - superior	nu - superior	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		-20%	-30%	-30%	-30%
Ajustare totala		-1.4	-1.0	-3.8	-4.3
Pret de vanzare ajustat €/mp.		5.7	2.2	8.9	10.1
Justificare ajustare	După cum am menționat în capitolul dedicat CMBU, terenul de evaluat este afectat de mai multe tipuri de restricții: o parte din restricții afectează mărirea suprafeței construite a terenului, iar o parte chiar nu permit nici un fel construcție pe o perioadă nedefinită. Primul tip de restricții pot fi cuantificat prin procentul de teren pe care nu se poate construi. Evaluatorul nu a avut la dispoziție nici un document (plan de situație a rețelei electrice, avize de la autoritățile competente, etc.) din care să rezulte suprafața de teren neconstruibilă. De asemenea, nu am avut documente relevante nici pentru a estima durata perioadei de interdicție a construcției. Din acest motive evaluatorul a estimat o depreciere totală de 30% față de prețul unui teren neafectat de restricții. Toate comparabilele se vor ajusta negativ cu 20%, 30%, 30%, respectiv 30%.				
Risc de afectare naturală	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		5.7	2.2	8.9	10.1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.				
Utilizare (zone) - cea mai buna utilizare	parc fotovoltaic	mixtă - industrială	parc fotovoltaic	mixtă - industrială	mixtă - industrială
Ajustare unitara procentuala		-50.0%	0.0%	-50.0%	-50.0%
Ajustare totala		-2.9	0.0	-4.5	-5.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		2.9	2.2	4.5	5.0
Justificare ajustare	Comaparabilele 1, 3 și 4, care au o utilizare mixtă, deci sunt mai valoroase, se vor ajusta negati cu 50%.				
Număr total de ajustări		4	3	4	3
Ajustare totală netă		-4.3	-1.4	-9.0	-13.0
Ajustare totala neta (%)		-60.4%	-38.4%	-66.9%	-72.0%
Ajustare totala bruta		5.6	2.0	10.3	12.9
Ajustare totala bruta (%)		77.8%	55.6%	76.3%	71.7%
Opinie	2.2 euro /mp.		4.9763		
	414,484 euro		23.01.2025		
	2,062,599 lei				

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 2. Deoarece comparabila are performanțe mai apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii de piață a terenului intravilan obținută prin abordarea prin piață este:

$$V_t = 2,2 \text{ €/mp.}$$

$$V_t = 414.484 \text{ €}$$

$$V_t = 2.062.599 \text{ lei}$$

3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Având în vedere considerațiile de mai sus, precum și scopul evaluării, considerăm că abordarea prin piață reflectă cel mai bine valoarea acestui tip de proprietate imobiliară.

Indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare *Teren intravilan* formată dintr-un lot de teren intravilan este:

$$V_t = 2,2 \text{ €/mp.}$$

$$V_t = 414.484 \text{ €}$$

$$V_t = 2.062.599 \text{ lei}$$

3.7 Estimarea redevenței minime anuale

Conform Legii nr.50/29.07.1991 republicată și modificată, la Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, Art.13 se spune:

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație

publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

La Art 17 din aceeași lege se spune:

Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.

Conform celor expuse mai sus și conform cerințelor clientului pentru valoarea redevenței minime anuale se obține prin raportarea valorii de piață a terenului la 25 de ani, adică:

$$V_{rma} = 414.484 \text{ €} / 25 = 16.579,4 \text{ €} / \text{an}$$

Estimăm că indicația asupra redevenței minime anuale a proprietății imobiliare Teren intravilan este:

$$V_{rma} = 16.579,4 \text{ €} / \text{an}$$

Redeventa	(Lei)	(Euro)
Redeventa anuala/ha	4.379 lei/ha	880 €/ha
Redeventa anuala total suprafata	82.504 lei	16.579,4 €
Redeventa lunara/ha	365 lei/ha	1.381,6 €/ha
Redeventa lunara total suprafata	6.875 lei	73.3 €
Curs euro = 4.9510 lei		

MANDROIU ANDREIA RUXANDRA

Evaluator Autorizat EPI, EI

Membru Titular ANEVAR

ANEXE

Comparabile abordarea prin piață teren intravilan

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-de-vanzare/68f8eg8f84d07g7ee4f20457h2i0964e.html>

romimo.ro

Contul meu

+

Adaugă anunț

Toate județele

Toate categoriile

Q

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren industrial

Teren de vanzare

8 EUR negociabil

Prahova, Balcoi

Valabil din 1/17/2025 7:39:21 AM

Specificatii

Front stradal126

Descriere

Teren in suprafata de 6.62 ha din care 53.999 mp intravilan si 12.201 mp extravilan in planul 2 spre calea ferata ideal pentru constructii industriale sa parc fotovoltaic.

Vizualizări: 111

Telefon validat

Tudosescu Mariana

Vezi toate anunțurile

0744915119

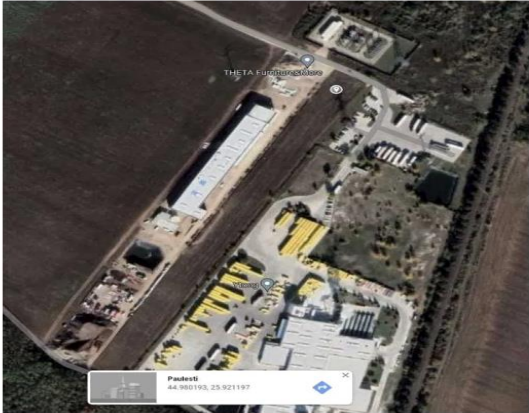
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vanzare-teren-extravilan/5h1iegd1e9h3700d2gg262iif17i035e.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-situat-in-intravilanul-comunei-paulesti-IDio9T7.html>



Paulesti
44.985193, 25.921197

Postat 31 Ianuarie 2025

Vanzare teren situat in intravilanul comunei Paulesti

700.000 €

Poze proprietatea imobiliara

PRIVAT

Ionescu Mihail
Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 31 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 125 3086

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Paulesti,
Prahova

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe