



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

PRIMARIA-		
Com. PAULESTI - PRAHOVA		
INCHIRIAT Nr.	21662	
An 2025	Luna 11	Ziua 12

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 12.11.2025 intre:

PRIMARIA PAULESTI , in calitate de Client
Si

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

Raport de evaluare

LOTURI CASE

situat in

Com Paulesti, Sat Gageni, T 22, P 676, jud. Prahova

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

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

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

Am primit,
PRIMARIA PAULESTI,

.....

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





Catre,

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, respectiv DA 38892258/17.09.2025 , cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Comunei Paulesti**, in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind tranzactionarea bunului imobil evaluat.**

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Comuna Paulesti, Sat Gageni, T 22, Parcela 676, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren, ansamblu loturi de casa	40.000	25000-25071		In exclusivitate	In proprietate	Act dezmembreare 1812/08.04.2011 Certificat de urbanism 399/25.09.2025
Total suprafata mp	40.000 31.869 loturi case de locuit 8.131 cai de acces					

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



Analiza a fost facuta pentru un lot de casa cu o suprafata medie de 450 mp, nu pentru intregul suprafetei de loturi.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a metrului patrat teren la data de 21.10.2025 este cea rezultata din aplicarea Abordarii prin Piata, respectiv 42 euro/mp.

Valoare de piață teren S =450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	42	209
Valoare totală	18.940 Euro	94.251 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0800 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5.08 valabil la data evaluarii 21.10.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene



RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 40.000 mp situat in Comuna Paulesti, Sat Gageni, T 22,
Parcela 676, Judetul Prahova



Scopul evaluarii:	TRANZACTIONARE
Proprietar:	PRIMARIA COMUNEI PAULESTI
Client:	PRIMARIA COMUNEI PAULESTI
Destinatar:	PRIMARIA COMUNEI PAULESTI
Utilizator:	PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Raport nr 56 **OCTOMBRIE 2025**



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Date generale
- 4.5. Abordarea prin piata

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 5.1. Sinteza rezultatelor
- 5.2. Concluzie asupra valorii

Bibliografie

Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2025
- Telefon : 0722 29 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o **la data de 13.10.2025.**
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 2025**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI





1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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

1.3. Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat in scopul **estimarii valorii de piata a terenului in vederea tranzactionarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2025, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2025, Glosar IVS 2025 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2025 in interpretarea ANEVAR.**

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la **proprietatea imobiliara comuna Paulesti, Sat Gageni, T 22, Parcela A676, NC 26009, Judetul Prahova, alcatuita din:**

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren, ansamblu loturi de casa	40.000	25000-25071		In exclusivitate	In proprietate	Act dezmembreare 1812/08.04.2011 Certificat de urbanism 399/25.09.2025
Total suprafata mp	40.000 31.869 loturi case de locuit 8.131 cai de acces					



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

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii , cu suprafata masurata de 40.000 mp din acte, 40.000 mp suprafata masurata.**

Adresa proprietatii : **Com Paulesti, Sat Gageni, T 22, P A676 , jud. Prahova**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan.

1.5. Tipul valorii

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

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2025)

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este **21.10.2025**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada



premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.08 LEI pentru 1 EURO**.

Data raportului este **21.10.2025**.

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

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

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

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	Am primit Act de dezmembrare, Certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei Paulesti	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-



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

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

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

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

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

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

Informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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

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



B. Informatii colectate de Evaluator

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

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

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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



- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii,



solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale:**
 - Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca este liber, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a



proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.

- **Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber**

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

Nota: Clientul Primaria Paulesti poate difuza/publica, lucrarea, in scopul realizarii obiectului pentru care a fost contractat serviciul de evaluare.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din **"Standardele de Evaluare A Bunurilor 2025"**, astfel:

- Definitile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in **acord cu prevederile SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**

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

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

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



1.12. 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 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată este situată în Comuna Paulești, Sat Gageni, T 22, P 676, județul Prahova și face parte din domeniul privat al Primăriei Paulești.

Documente disponibile:

- Act de dezmembrare
- Certificat de urbanism

Date privind documentația cadastrală

Suprafețe înregistrate în documentația cadastrală:

- TEREN
- St= 40.000 mp

Regimul Juridic

Terenul supus evaluării este situat în intravilanul Comuna Paulești, Sat Gageni, T 22, P 676, face parte din **domeniul privat**, al Comunei Paulești, conform **actului de dezmembrare nr 889/20.02.2013** autentificat de notar public Ivan Constantin Ploiești și transmis în folosință cu titlu gratuit mai multor proprietari particulari în calitate de superficiari investitori.

Regimul Economic

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



UTILIZĂRI PERMISE

Locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri, in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora.

Locuinte semicolective (cel mult 2 unitati locative cuprinse in aceeaasi constructie)

Echipamente publice specific zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare , spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei ,etc)

Scururi publice, Imprejmuiri, cai de access pietonale si private, marcaje, spatii plantate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITII

locuire individuala

Funcțiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitatimanufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, materiale traditionale de constructive, si alte actovitati specifice comunei) cu conditia ca suprafata lor sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita) , sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme,sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Pensiuni turistice si agroturistice cu maxim 5 camere de cazare

Anexe pentru cresterea animalelor in gospodariile populatiei, cu conditia de a fi amplasate la minim 20 m fata de aliniament si cu respectarea ordinului 119/2014 pentru aprobarea normenlor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza traffic important de persoane/marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare

Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi) , prin utilizarea incintei pentru depozitarea masiva si/sau productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00

Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitaria si sanatatea populatiei,etc. cf certificate urbanism.



Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 40.000 mp , este situat în UTR 11 ,POT max 35%, CUT max. 1.05 regim de inaltime P+2 E, cu acces la drumurile locale strazile Movila Vulpiei, Marasti si Oituz cu posibilitatea de racordare la retelele tehnico-edilitare existente in zona: energie electrica, gaze naturala , apa.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan		40.000	Curti constructii

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil ptr evaluator	Observatii
Act de dezmembrare	889/20.02.2013	Disponibil	Nu este cazul
Certificat de urbanism	399/25.09.2025	Disponibil	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator,utilizate in procesul evaluarii.

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

2.2.Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Comuna Paulesti este situata in partea central-sudica a judetului Prahova, pe DN 1, la circa 2 km nord de Municipiul Ploiesti si la aproximativ 63 km fata de Bucuresti.Este alcatuita din patru sate: Paulestii Noi, Cocosesti, Paulesti si Gageni. Suprafata totala a com. Paulesti este de 5527 ha, din care intravilan 940 ha reprezentand 17% din teritoriul localitatii si extravilan 4587 ha reprezentand 83%.



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

Zona de amplasare

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **com. Paulesti, sat Gageni , Tarla 22, Parcela 676 , beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes: spitalul Uromed Padurea si lacul Paulesti, Salii de sport Paulesti, Complexul Sky, Cartiere rezidentiale Paulesti si Gageni**

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

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

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

Vecinatatii imediate:

- proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare
- proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona
- proprietati guvernamentale : Primari
- unitati comerciale : **da**
 - unitati de invatamant : **da**
 - unitati bancare : **nu**

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

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

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

Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluanti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.



Inspectia imobilului a fost realizata in data de **13.10.2025**, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

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

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

- Utilitati:
 - Retea de apa existenta
 - Retea de energie electrica
 - Retea de gaze existenta
- Alte observatii:
Caracteristici juridice:
 - Utilizare legala: rezidential
 - Servituti de trecere; nu este cazul
 - Restrictii de sistematizare: nu este cazul
 - Alte restrictii existente: nu este cazul**Caracteristici economice:**
 - Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
 - Taxe locale de construire: conform prevederilor legale
 - Avantaje fiscale: nu este cazul

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren se afla constructii de locuinte individuale. Racordat la toate utilitatile: apa, gaze, canalizare, energie electrica. Locuintele nu fac obiectul evaluarii.

Transport in comun: maxi-taxi local.



2.6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

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

- Nu se cunosc

2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

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



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

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

2.9. Analiza celei mai bune utilizari

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



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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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



Avand in vedere ca terenul este construit, utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic. Avand in vedere acestea consider utilizarea rezidentiala permisa.

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

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

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

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

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.

tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de **constructii rezidentiale**.

Testul pentru posibilitatea fizica

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea



imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

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

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt constructii rezidentiale, deasemeni terenul este construit, prin urmare pe teren pot fi amplasate **cladiri rezidentiale**.

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

Testul fezabilitatii financiare

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

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

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

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

Testul valorii maxime

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

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

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



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

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

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

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

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



CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piata imobiliara

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

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

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

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

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

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

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

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



Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice 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.

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2025, în ciuda situației generate de criza geopolitica, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să închidă până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică.

3.2. Definirea pietei specifice

In cadrul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul **zonei rezidentiale** si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a **terenurilor intravilane in domeniul privat al UAT -urilor, curti constructii.**

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan, curti constructii, zona de locuinte individuale.**

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

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in comuna Paulesti. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

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



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

Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative:

Zona predominant industrială/comercială cu acces corespunzător.

Infrastructura dezvoltată conform planului de sistematizare.

În cadrul analizei se vor lua în considerare:

Faptul că stocul de proprietăți similare existent la data evaluării nu este destul de consistent.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

Zona predominant industrială/comercială cu acces corespunzător.

Evaluatorul s-a deplasat în vecinătatea proprietății pentru a identifica zona; s-a observat că proprietățile învecinate sunt reprezentate preponderent de afaceri comerciale; în vecinătate a acestui teren sunt terenuri libere, mică industrie, comerț, servicii.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusă evaluării. Forța de muncă din zona activează în aceste fabrici obținând venituri medii și peste medii. Nivelul educațional al rezidenților este ridicat.

3.3. Analiza ofertei competitive

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.

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

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. **Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesionare în detrimentul vanzarilor. Cumpărătorii se bucură când pe piață sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vânzare deoarece decât să plătească lunar sau anual o concesiune/redevanță, preferă să plătească o rată la bancă dar știu că devin proprietari,**



aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 40-45 EUR/mp.** Variatia principala a preturilor este antrenata **de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati ,eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, etc.**

Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

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

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

In procedura de evaluare am selectat date de piata pe care mai jos le prezentam:



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	450	500	500	1.002	Vezi Anexa
Pret/ofertă vânzare (€/mp)	-	59,8	56	45,9	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă		ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDIȚII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat Gageni cartier nou de vile	Com Paulești sat Paulești	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat Cocosești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	450	500	500	1.002	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	în comună în alei de incintă	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piață.

3.4. Analiza cererii

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

Pentru ca 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 crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de criza sanitară, creșterea interesului investitional și creșterea nivelului creditării. Oamenii preferă să dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerința populației și care ar putea deasemeni să satisfacă condițiile de austeritate impuse de noile condiții de viață generate de valul pandemic. 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 nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor atat cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

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

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat.

In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

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

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

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

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

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

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

3.5. Echilibrul pietei

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

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul



actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

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

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

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

In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe **un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica.**

Consideram ca acest trend **usor ascendent** se va mentine si in perioada urmatoare.

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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



Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observant ca proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca și categorii de folosință și suprafață, **cu prețuri cuprinse între 40 euro și 50 euro/mp. Prețul mediu fiind de 45 eur/mp.**

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

4.1. Date generale

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

In lucrarea de fata au fost aplicate o singura metoda de evaluare, Abordare prin piata.

Nu a fost aplicata Abordarea prin venit ptr ca in piata sunt putine oferte la inchiriat.

4.2. Abordarea prin piata

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

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

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

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

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe



valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

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

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.

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

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

S-a aplicat un discount negociere de 3% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2 -5 %.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 3%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	450	500	500	1.002	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	59,8	56	45,9	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	-	ofertă	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDITII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDITII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDITII DE PIATĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulești sat Gageni cartier nou de vile	Com Paulești sat Paulești	Com Paulești sat Cocosești	Com Paulești sat Cocosești	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	450	500	500	1.002	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	drum comunal	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	comunal în alei de incintă	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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

Conform acestor date a fost efectuată estimata valoarea de piață a terenului de valuat. Toate datele și calculele sunt prezentate în anexa de calcul mai jos atasată.

Au fost aplicate ajustările impuse și a rezultat o valoare de piață de 42 euro/mp. Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piață.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect Gageni	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	500	500	1.002
preț ofertă		59,80	59,00	45,90
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	ofertă
marja de negociere (%)		-3,0%	-3,0%	-3,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-1,8	-1,7	-1,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		58,01	54,32	44,52
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANS	integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
2. RESTRICTII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
6. CONDIȚII DE PIATĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Com Paulesti sat Gageni cartier nou de vile	Com Paulesti sat Paulesti	Com Paulesti sat Cocosesti	Com Paulesti sat Cocosesti
comparativ cu subiectul	zona in dezvoltare	zona mai buna	zona mai buna	zona mai buna
quantum ajustare (%)		-8,0%	-8,0%	-8,0%
quantum ajustare (€/mp)		-4,6405	-4,3456	-2,6714
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,3655	49,9744	41,8516
CHARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	500,00	500,00	1.002,00
Diferență suprafață		50,0	50,0	552,0
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,2
quantum ajustare (%)		0,1%	0,1%	0,6%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan rezidențial	Intravilan rezidențial	Intravilan rezidențial	Intravilan rezidențial
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum comunal	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
11. ACCES	din drum comunal în alei de incinta în cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)	apa, en. el.g.fara canalizare	0,0	0,0	0,0
13. FORMA ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,1%	0%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,03	0,03	0,25
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,39	50,00	42,10
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp (rotunjit))	subiect	53,40	50,00	42,10
Ajustare totală brută absolută	(€)	4,7 €	4,4 €	2,9 €
Ajustare totală procentuala absolută	(%)	8,05%	8,05%	6,55%
VALOAREA DE PIATĂ PENTRU :	42,10 €			
VALOAREA DE PIATĂ TOTALĂ (EUR)	18.940 €			
VALOARE DE PIATĂ TOTALĂ (LEI)	96.215 lei			

Valoare de piață teren S =450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	42	214
Valoare totală	18.940 Euro	96.215 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0800 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -3% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

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

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

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat Gageni cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -8% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Paulesti, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -8% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -6% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect.

8. SUPRAFAȚĂ (mp) - Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 450. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,6% deoarece are suprafața de 1002 mp.

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

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) - proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

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

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE - Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități pe teren.

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

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



Analiza a fost facuta pentru un lot de casa cu o suprafata medie de 450 mp, nu pentru intregul suprafetei de loturi.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a metrului patrat teren la data de 21.10.2025 este cea rezultata din aplicarea Abordarii prin Piata, respectiv 42 euro/mp.

Valoare de piață teren S =450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	42	209
Valoare totală	18.940 Euro	94.251 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0800 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Evaluator Autorizat EPI

Ec Constanta ENE





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Sinteza rezultatelor

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

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

Analiza a fost facuta pentru un lot de casa cu o suprafata medie de 450 mp, nu pentru intregul suprafetei de loturi.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a metrului patrat teren la data de 21.10.2025 este cea rezultata din aplicarea Abordarii prin Piata, respectiv 42 euro/mp.

Valoare de piață teren S =450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	42	209
Valoare totală	18.940 Euro	94.251 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0800 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. Adecvarea - discutia se face despre o proprietate „**teren**”, amplasata intr-o zona rezidentiala a **comunei Paulesti**. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una



prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**

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

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

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

Analiza a fost facuta pentru un lot de casa cu o suprafata medie de 450 mp, nu pentru intregul suprafetei de loturi.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a metrului patrat teren la data de 21.10.2025 este cea rezultata din aplicarea Abordarii prin Piata, respectiv 42 euro/mp.

Valoare de piață teren S =450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	42	209
Valoare totală	18.940 Euro	94.251 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 5,0800 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Valorile nu includ TVA.

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,

legitimatie nr. 12447





Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2025
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,

legitimatie 12447



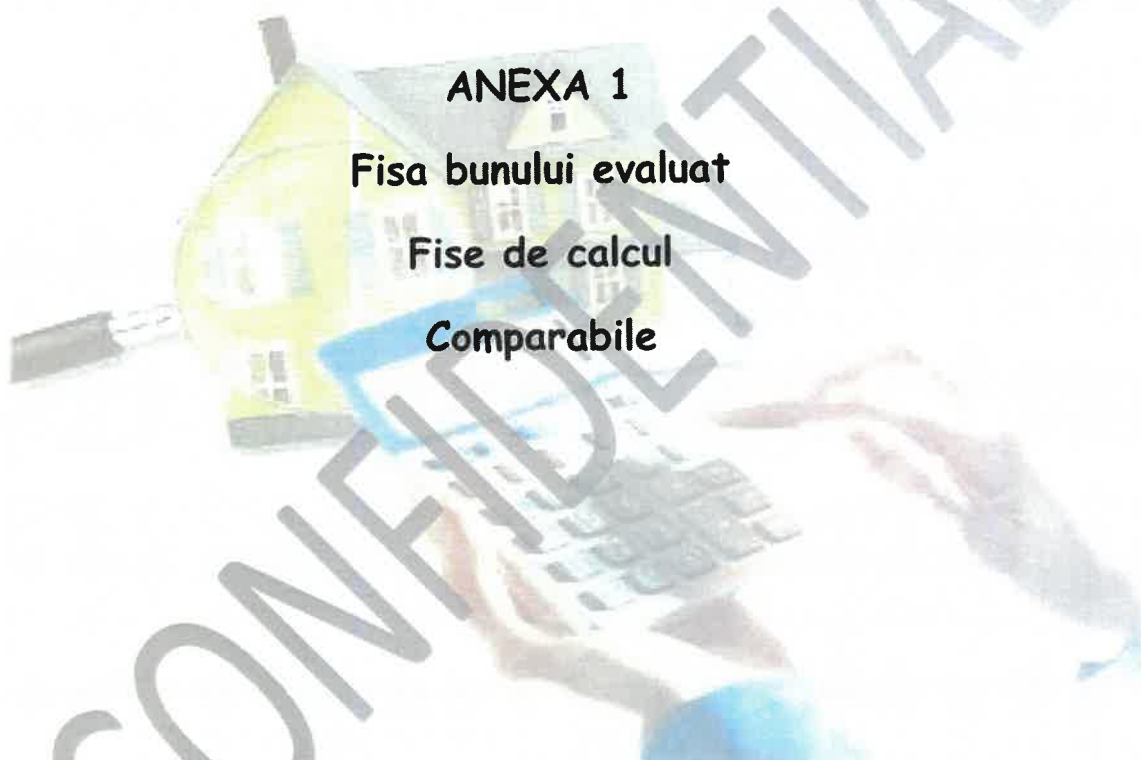


ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile



ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect Gageni	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	500	500	1.002
pret ofertă		59,80	56,00	45,90
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)				
marja de negociere (%)		-3,0%	-3,0%	-3,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-1,8	-1,7	-1,4
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		58,01	54,32	44,52
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		58,01	54,32	44,52
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Com Paulesti sat Gageni cartier nou de vile	Com Paulesti sat Paulesti	Com Paulesti sat Cocosesti	Com Paulesti sat Cocosesti
comparativ cu subiectul	zona in dezvoltare	zona mai buna	zona mai buna	zona mai buna
quantum ajustare (%)		-8,0%	-8,0%	-6,0%
quantum ajustare (€/mp)		-4,6405	-4,3456	-2,6714
PREȚ AJUSTAT €/mp		53,3655	49,9744	41,8516
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	450,00	500,00	500,00	1.002,00
Diferență suprafață		50,0	50,0	552,0
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,2
quantum ajustare (%)		0,1%	0,1%	0,6%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum comunal	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0



	din drum comunal în alei de incinta în cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
11. ACCES				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
cuantumul ajustare (%)		0%	0%	0%
	apa, en. el.g.fara canalizare			
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
13. FORMA ÎN PLAN/DEȘCHIDERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
cuantumul ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0,1%	0%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0,03	0,03	0,25
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		53,39	50,00	42,10
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	53,40	50,00	42,10
Ajustare totală brută absolută	(€)	4,7 €	4,4 €	2,9 €
Ajustare totală procentuală absolută	(%)	8,05%	8,05%	6,55%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	42,10 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	18.940 €			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	96.215 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Valoare de piață teren S =450 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	42	214
Valoare totală	18.940 Euro	96.215 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 5,0800 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Explicarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -3% mai mici decât prețurile ofertate.

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

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

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

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



5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferată acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulesti sat Gageni cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -8% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Paulesti, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -8% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -6% deoarece este localizată în Com Paulesti sat Cocosesti, amplasament zona mai buna față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 450. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,1% deoarece are suprafața de 500 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,6% deoarece are suprafața de 1002 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comun. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comun în alei de incintă în cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces din drum amenajat.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități pe teren.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE – proprietatea subiect are forma plană. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.





ANEXA 2

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI
Primar
Nr. 18505 din 25.09.2025



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 399 din 25.09.2025

În scopul INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII
LOTURI TINERI GĂGENI

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PĂULEȘTI rep. de dl
primar SANDU TUDOR CUI 2843981
cu domiciliul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI,
satul - sectorul -, cod poștal 1074000,
strada CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. - ap. -,
telefon/fax - e-mail urbanism@comunapaulesti.ro,
înregistrată la nr. 18505 din 25.09.2025.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul GĂGENI, sectorul -,
cod poștal 107402, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. - ap. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. B-URB-07-0H5
/31.07.2012, faza PUG + OH5/ 11.09.2018 faza Revizuire RLU + aprobate cu
hotărârile Consiliului Local Păulești nr. 83/19.12.2012 + nr.18/26.02.2013 și nr.
142/17.12.2019 prelungit prin HCL nr. 124/20.09.2022.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenurilor este curți- construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este : subzona Li - zonă de locuire
individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu h max. P+2 E.



UTILIZARI PERMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Li – Locuire individuală

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (atelieri de tâmplărie, olărit, țesături, materiale tradiționale de construcție, și alte activități specifice comunei) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (arie desfășurată construită) și 100 mp AC (arie construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- pensiuni turistice și agroturistice cu maxim 5 camere de cazare ;
- anexe pentru creșterea animalelor în gospodăriile populației, cu condiția de a fi amplasate la min. 20 m față de aliniament și cu respectarea Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile la apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, calculate conform tabelului de conversie din anexa II la Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2016/669 al Comisiei din 28 aprilie 2016 și se amplasează la cel puțin 10m de cea mai apropiată locuință învecinată și sursa de apă destinată consumului uman și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate ;
- panouri publicitare amplasate pe sol, montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.
- amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3,00 m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și/sau juridice, se va realiza doar cu acordul proprietarilor acestor imobile și astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora.
- panouri publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, amplasate astfel încât protecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul terenului pe care au fost autorizate.
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează trafic important de persoane/mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul intens generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru



depozitare masivă și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

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

3. REGIMUL TEHNIC

Terenurile sunt situate în intravilanul comunei Păulești, satul Găgeni în UTR 11, cu acces la drumurile locale străzile Movila Vulpilor, Mărăști, Mărășești și Oituz cu posibilitati de racordare la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

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

Regimul de construire	Dimensiune minimă la parcele		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone constituite	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Cuplu	200	12	400	12	400	12
Isolat	200	12	400	14	400 *	14
Parcelă de colț	200	12(2*6)	Reducere cu 50 mp	Reducere cu 25% fiecare fațadă	Reducere cu 50 mp	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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



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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

Li - Locuire individuală :

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

Li - Locuire individuală :

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

CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

Li - Locuire individuală :

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
 - în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;
 - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
 - nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură, dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m;
 - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
 - orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și eventual, a autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces al lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;



- acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - alei (semi)carosabile in interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire si suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură si supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- Pentru locuinţe semicolective (cel mult 2 unităţi locative cuprinse în aceeaşi construcţie) cu acces propriu si lot folosit în comun se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari;
 - acces pentru colectarea deseurilor menajere si accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;
 - cele cu o lungime de la 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

Li - Locuire individuală :

- autorizarea construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- staţionarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulaţiilor publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanţă de maxim 150 metri de obiectivul deservit;
- pentru locuinţe individuale se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafaţă locuibilă, asigurat pe parcela proprie;
- pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfăşurată;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Înălțimea maximă admisă (cornișă) (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
Li	9	14	P+2E

- în cazul racordării între străzi cu lăţimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălţime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;
- în situaţii justificate (capete de perspective, închideri de fronturi, zone de tranziţie între zone diferite din punct de vedere morfo-funcţional) se permit accente de înălţime cu maxim 2 niveluri faţă de regimul maxim de înălţime admis pentru subzona Li :

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Li - Locuire individuală :

- aspectul clădirilor va ţine seama de caracterul specific al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
- construcţiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporţiile corecte ale volumului şi elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumuseţarea lor;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- se va acorda atenţie modului de tratare a acoperişurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe pînurile faţadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu înveliitoare ceramică (ţiglă, tiglă metalică, olane, ardezic etc.) de culoare maro, grenă, brun-roşcată este obligatorie;



- acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă cu 2 sau cu 4 ape, cu condiția de a se utiliza tipurile de învelitori precizate;
- sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția sistemelor de țigle metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde China, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu este admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieți, cu zugrăveli lavabile albe sau pastelate bej, gri sau gri pal;
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

Li – Locuire individuală :

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

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

Li – Locuire individuală :

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

ÎMPREJMUIRI.

Li – Locuire individuală :

- gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 2,00 metri, vor avea un sochu opac de circa 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietari vor fi opace sau transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;



- marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.;

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE/UTILIZARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 35%

CUT_{maxim} = 1.05

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi și semna conform anexei nr. 1 din Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare și se va prezenta în două exemplare (original) completată cu condițiile din avizele obținute.

Documentația urbanistică PUG și RLU ale localității este valabilă până la data de 19.12.2022 prelungit conform HCL nr. 124/20.09.2022 până la data finalizării și aprobării, în condițiile legii, a noului PUG și RLU.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat pentru:

INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

LOTURI TINERI GĂGENI

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

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

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

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

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



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

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

☐ DTAC

☐ DTOE

☐ DTAD

- d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

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

- ☐ alimentare cu apă
- ☐ canalizare
- ☐ alimentare cu en. electrică
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ gaze naturale
- ☐ telefonizare
- ☐ salubritate
- ☐ transport urban

Alte avize/acorduri :

- ☐ - Acordul notarial al vecinilor (după caz).

☐ - Declarație pe proprie răspundere privind schimbarea categoriei de folosință a întregii suprafețe de teren sau în cazul în care se dorește scoaterea parțială a terenului din circuitul agricol se va prezenta documentația tehnică cadastrală în acest sens.

- ☐ - Declarație notarială privind rezervarea suprafeței de teren necesară modernizării drumului (după caz).

- ☐ - Aviz administrator drum local

d.2) Avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la incendiu
- ☐ sănătatea populației
- ☐ protecția civilă

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

- ☐ Certificat de performanță energetică a clădirii (la terminarea lucrărilor) conform Legii nr. 372/2005

d.4) Studii de specialitate:

- ☐ - Studiu geotehnic verificat Af.
- ☐ - Verificarea documentației conform HGR 925/1995
- ☐ - Dovada înscrisurii DTAC la OAR cu opțiunea proiectantului pentru timbrul de arhitectură
- ☐ - Plan de situație pe ridicare topografică vizat de OCPI Prahova.
- ☐ - Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de energie

- e) - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (nu este cazul)

- f) - dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- ☐ - Taxa autorizatie construire calculată cf. Legii 227/2015 privind codul fiscal achitat la Primăria Păulești.
- ☐ - Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
TUDOR SANDU

L.S.

SECRETAR GENERAL,
FELICIA RADUCEA

ARHITECT ȘEF,
COSTIN NICOLESCU

Achitat taxa de scutit

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

înscrisit/redactat: consilier urbanism Dragomir Nicoleta Steluta

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