



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

-PRIMĂRIA-			
Com. PĂULEȘTI - PRAHOVA			
INTRARE	Nr.	4416	
IESIRE			
An	Luna	Ziua	
2025	04	23	

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 23.04.2025 intre:

PRIMARIA PAULEȘTI, in calitate de Client

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

Raport de evaluare
TEREN SI CONSTRUCTIE
situat in

Com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, jud. Prahova

S-au predat de catre executant, doua exemplare din lucrare.

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

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

Am primit,
PRIMARIA PAULEȘTI,

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





Catre,

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, DA 37904376 din data de 14.04.2025 , 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. Comuna Paulesti intentioneaza sa achizitioneze proprietatea imobiliara de la SC COS FUM SRL.

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 Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, Judetul Prahova alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	SC.mp	INC	CF			
Teren lot 1	161 mp	33126	Fosta CF nr 26081	In exclusivitate	In proprietate	Act de lotizare nr 402/25.02.2025
Teren cota indiviza din teren cu Suprafata de 495 mp	233,9	33127	Fosta CF nr 26081	Cota indiviza	In proprietate	Act de lotizare nr 402/25.02.2025
Hala Industrială- Ap nr 2	233.9 mp	33127-C1-U2	Fosta CF nr 26081	In exclusivitate	In proprietate	Act de lotizare/apartamentare nr 745/07.04.2025

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 si hala industrială aflate in proprietatea COS FUM SRL ; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

a ocupantilor acestora" putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare compusa din terenul intravilan curti constructii si hala industrială Apartamet 2, la data de 14.04.2025, este cea rezultata din: **ABORDAREA PRIN COSTURI**:

15	Valoare construcții (rotunjit)	288.000 RON
16	Valoare construcții (rotunjit)	57.900 EURO
17	Valoare constructie unitar - euro/mp-	248 EURO
18	Curs BNR euro la data evaluării 14.04.2025	4,9775
19	Valoare teren lei (rotunjit)	162.300 RON
20	Valoare teren aferent - EURO	32.600 EURO
21	Valoare totala proprietate - teren+constructie	90.500 EURO
22	Valoare totala proprietate - teren+constructie	450.300 RON
Valorile nu contin 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 4,9775 valabil la data evaluarii 14.04.2025

Evaluator autorizat ANEVAR,

Expert Tehnic Judiciar





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 394,9 mp din care 161 mp in proprietate absoluta si 233,9 mp in cota indiviza si constructie Hala industrială- Apartament nr 2 in suprafata construita 233,9 mp mp, situat in Comuna Paulesti, Sat Paulestii Noi, str Principala nr 18A, Judetul Prahova.



Scopul evaluarii: TRANZACTIONARE
Proprietar: SC COS FUM SRL
Client: PRIMARIA PAULESTI
Destinatar: PRIMARIA PAULESTI
Utilizator: PRIMARIA PAULESTI

Raport nr 40

Aprilie 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 cotatele 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. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin costuri
- 4.3. Abordare prin venit

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
- **Sediu 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 31.03.2025.
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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 2022**.
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



CONFIDENTIAL



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 PAULESTI in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator** si contine informatii adecvate doar necesitatilor acesteia.

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 determinarii valorii de piata in vederea tranzactionarii.**

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 situata in Com Paulesti Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	SC, mp	NC	CF			
Teren lot 1	161 mp	33126	Fosta CF nr 26081	In exclusivitate	In proprietate	Act de lotizare nr 402/25.02.2025
Teren cota indiviza din teren cu Suprafata de 495 mp	200.9	33127	Fosta CF nr 26081	Cota indiviza	In proprietate	Act de lotizare nr 402/25.02.2025
Hala Industriala- Ap nr 2	233.9 mp	33127-C1-U2	Fosta CF nr 26081	In exclusivitate	In proprietate	Act de lotizare/apartamentare nr 745/07.04.2025



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 in suprafata totala de 394,9 mp din care 161 mp in proprietate absoluta si 233,9 mp in cota indiviza si constructie Hala industriala- Apartament nr 2 in suprafata construita 233,9 mp.**

Adresa proprietatii : **Com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, judetul Prahova.**

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, cu constructie de tip hala industriala pe el.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar. Se infiinteaza cartea funciara a imobilului cu NC 33126 (fosta CF 26081) in suprafata de 161 mp, teren cota indiviza 233.90 mp din teren cu suprafata de 495 mp NC 33127 (fosta CF 26081) si constructie industriala si edilitara (conform referat de admitere apartamentare) (hala industriala Ap 2) in suprafata de 233.90 mp NC 33127-C1-U2 (fost CF 26081).

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 2020)

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 14.04.2025, 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 **4.9775 LEI pentru 1 EURO**. **Data raportului este 14.04.2025.**

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 extras de carte funciara, act de lotizare, referat de admitere apartamentare	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietate, inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei	-



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

	Paulesti , in data de 31.03.2025	
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 acestora si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

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

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

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

- Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții de vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-și poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

- 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 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.

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 2020", astfel:

- Definitii 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

1.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in **Com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala , nr 18 A, judetul Prahova.** Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere :



Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren in suprafata totala de 394,9 mp din care 161 mp in proprietate absoluta si 233,9 mp in cota indiviza si constructie Hala industrială- Apartament nr 2 in suprafata construita 233,9 mp.**

Adresa proprietatii : **Com Paulesti, Sat Paulestii Noi, nr 18 A, jud Prahova.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, cu constructie de tip hala industriala .

Documente disponibile:

- Extras de carte funciara
- Act de lotizare
- Referat de admitere

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

-TEREN :

- teren in suprafata totala de 394,9 mp din care 161 mp in proprietate absoluta si 233,9 mp in cota indiviza
- constructie Hala industriala- Apartament nr in suprafata construita 233,9 mp.

Regimul Juridic

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar. Se infilteaza cartea funciara a imobilului cu NC 33126 (fosta CF 26081) teren in suprafata de 161 mp, teren cota indiviza 233.90 mp din teren cu suprafata de 495 mp NC 33127 (fost CF 26081) si constructie industriala si edilitara (conform referat de admitere apartamentare) (hala industriala Ap 2) in suprafata de 233.90 mp NC 33127-C1-U2 (fost CF 26081).

Imobilul cu numarul cadastral 26081, format din teren in suprafata de 1702 mp si constructia C1 in suprafata construita de 495 mp se afla in intravilanul comunei Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala , nr 18 A si apartine COS FUM SRL.

Terenul, proprietatea firmei COS FUM SRL , in suprafata masurata de 1702 mp, in acte 1698 mp, a fost lotizat astfel:

Lot I – cu NC 33126, ce se compune din terenul in suprafat de 161 mp situat in intravilanul com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, judetul Prahova, in tarlaua 35

Lot II - cu NC 33127, ce se compune din terenul cu in suprafata de 495 mp situat in intravilanul com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala , nr 18 A, judetul Prahova, in tarlaua 35, lot pe care se afla magazia C1 avand o suprafata construita la sol de 495 mp



ENE CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Lot III – cu NC 33128, ce se compune din terenul in suprafata de 1046 mp situat in intravilanul Com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, Judetul Prahova, Tarlaua 35.

Prin actul de apartamentare nr 745/07.0.2025, magazia C1 in suprafata construita de 495 mp, se apartamenteaza in doua hale/apartamente, respectiv hala, apartament nr 1 - Lot 1 cu NC 33127-C-U1 si hala, apartament nr 2 - Lot 2 cu NC 33127-C-U2 ce fa obiectul acestei evaluari. Hala este edificata in anul 1969 si a apartinut initial intreprinderii INTEX Pulesti.

Regimul Economic

Conform extrasului de carte funciara terenul are categoria de folosinta intravilan curti constructii

Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 161 mp cu NC 33126, teren cota indiviza 233.90 mp din teren cu suprafata de 495 mp NC 33127 - edilitare energie electrica, canalizare apa si gaze naturale existente pe teren.

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	33126	161	Curti constructii
2	Teren cota indiviza	33127	233.90	Curti constructii
3	Apartament	33127-C1-U2	233.90	Constructii industrial edilitare

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

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil ptr evaluator	Oservatii
Extras de carte funciara		Disponibil	Nu este cazul
Act de lotizare	1109/03.12.2024 si act apartamentare nr 745/07.04.2025	Disponibil	Nu este cazul
Referat de admitere (Apartamentare)		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 **Comuna Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, Judetul Prahova**

Zona este industrială .

Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat.**

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

Vecinatati imediate:

proprietati industriale (tip hale, mici afaceri , depozite)

proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)



proprietati guvernamentale : nu

unitati comerciale : **piete, magazine**

unitati de invatamant : **da**

unitati bancare : nu

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat in intravilanul Comunei Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, energie electrica, canalizare, gaze si canalizare. Terenul are un aspect ingrijit, amplasat in apropierea complexului Sky, accesul la proprietate se realizeaza direct din drum local asfaltat, strada la care are acces proprietatea nu este sistematizata, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, internet, canalizare, gaz metan. Vecinatati imediate imobile nerezidentiale cu regim de inaltime P si P+1.

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, nu exista risc de instabilitate si de inundare.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 31.03.2025 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 : **Com Paulesti, Sat Paulestii Noi, Str Principala, nr 18 A, jud. Prahova** si are urmatoarele caracteristici

- are acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia
- Bransamente la utilitati: apa, energie electrica, gaze si canalizare
- Suprafata adecvata utilizarii curente- curti constructii din acte 161 mp, si teren cota indiviza 233.90 mp
- Forma regulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale



2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren se afla o constructie de tip hala conform referatului de admitere (apartamentare) avand NC nr 33127-C1 a fost dezmembrat in urmatoarele unitati individuale:

-33127-C1-U1 situat in Loc Paulestii Noi, Str Principala , nr 18 A, Et P, Ap 1, Prahova, UAT Paulesti avand suprafata utila 244.90 mp

-33127-C1-U2 situat in Loc Paulestii Noi, Str Principala , nr 18 A, Et P, Ap 1, Prahova, UAT Paulesti avand suprafata utila 215.90 mp, acesta facand obiectul evaluarii, anul construirii fiind 1960 infrastructura (fundatii) din beton, zidarie portanta din caramida, placata pe fata cu tabla ondulata, compartimentari interioare si inchideri perimetrale, acoperis din fereme metalice cu cheson, pardoseli beton, tencuieli simple, zugraveli var, tamplarie interioara si exterioara lemn cu geam simplu. Instalatiile electrice: iluminat incandescent, prize pentru curent; apa si canalizare: apa din reseaua locala, canalizare din reseaua publica.

Necesar de lucrari de reparatii pentru aducerea in stare de functiune.

Starea fizica generala a imobilelor este una buna.

Localitatea beneficiaza de infrastructura de transport 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 cotatiile curente

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.



2.8. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate este un acunoscuta - densitate mare a populatiei - veniturile populatiei peste medie - somaj redus - economie locala puternica - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje -zona cu notorietate buna in cadrul localitatii - 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 este cazul	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje	Dezavantaje	Influenta semnificativa asupra valorii de piata
	-suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila --raportul laturilor adecvat - are acces direct la cale de transport principala deschidere la drum adecvata - topografia adecvata		

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"** virtut,ea ar ocupa un loc in zona medie 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, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).**

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	Da	Da	Da	Da
Comercial	nu	nu	nu	nu
Rezidential	nu	nu	nu	nu

Utilizarea industrială este permisa legal si posibil fizic, avand in vedere ca in jur sunt doar constructii industriale

Utilizarea industrială 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 de locuit, 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.



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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 industrială curti constructii.

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 acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de plata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona mediana a municipiului Ploiesti.

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona nu sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau 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 constructie casa de locuit.

Testul de permisivitate legala

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:

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicate, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Terenul beneficiaza de utilitatile din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca dezvoltarile industriale sunt fizic posibile, legal permise si nu se identifica alte 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 industrială 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 industrială este fezabila financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Dupa analiza 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 pentru activitati**



industriale edilitare 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, industrial edilitara**, existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Schematic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Da, in zona sunt proprietati industriale	Da, desi sunt toate utilitatile in zona	Da Potential scazut datorita amplasarii(rezidentiale), in zona exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Da
Comercial	Nu, in zona nu sunt proprietati comerciale	Nu, desi are toate utilitatile in zona	Nu, Potential nu este ridicat datorita amplasarii(rezidentiale), in zona exista cerere ptr proprietati rezidentiale	Nu
Rezidential	Nu, in zona analizata nu sunt proprietati rezidentiale	Nu, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu, cu potential rezidential in zona nu exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	Nu

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent industriala**, in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acestui amplasament constructii asemanatoare celei evaluate. Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate industriala.**
- **utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,**
- **cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final**
- **dezvoltarea ideala este o cladire cu, cu destinatia industriala**
- 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 **intravilan curti constructii**, iar cea mai buna **utilizare a proprietatii** considerata construita este cea **industrial edilitara**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: **este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si maxim productiva.**

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

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata



imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

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

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

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

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

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

Piața terenurilor, a proprietatilor industrial edilitare si respectiv a proprietatilor imobiliare din România rămâne atractivă pentru investitori, în ciuda situației generate de criza sanitară, 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 încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.



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 si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este **cea a proprietatilor industrial edilitare**.

Avand in vedere cele prezentate, piata imobiliara specifica se **defineste ca piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan cu constructii cu constructii de proprietati industrial edilitare, proprietatea COS DE FUM SRL**.

Arealul analizat : Comuna Paulesti

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare datorita proximitatii fata de Mun. Ploiesti. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie 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 municipiul Ploiesti zona semicentrala. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei din sanatate, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa creasca pentru acest tip de proprietate.

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.

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant **industrială, servicii, comerț** cu acces corespunzator.

Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii nu este destul de consistent.

Gradul de ocupare

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata



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



Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile. Insa pentru a ne face o imagine a pietei arealului analizat am selectat oferte plasate pe piata de catre participanti la piata persoane fizice sau juridice.

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.



Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este relativ scazuta dat fiind faptul ca nu este intr o stare tocmai buna.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru astfel de proprietati din zona analizata, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 80-100 EUR/mp pentru teren si un nivel mediu de 200-300 EUR/mp pentru constructii.** Variatia principala a preturilor este antrenata de **localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati eventuale riscuri de inundatie si instabilitate, anul edificarii, etc.**

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare.

Oferta de proprietati similare este polarizata. In continuare, pe cateva directii generale, anume proprietati ce se adreseaza unei pietre de lux si proprietati ce se adreseaza unei pietre la nivel mediu spre bun, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

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

Oferta de proprietati imobiliare la nivelul anului 2025, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi proprietati fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

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

Pentru a determina o valoare de piata a proprietatii analizate am cules din piata urmatoarele oferte de terenuri libere si terenuri cu case edificate pe acestea:



OFERTE TERENURI

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		120.080 €	44.500 €	90.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		79,00 €/mp	98,89 €/mp	90,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara restrictii	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Paulestii Noi strada Principala nr 18A zona SKY BLUE	Paulestii Noi teren curti constructii zona similara cu subiectul	Paulesti strada Poenii teren intravilan curti-constructii zona mai buna decat subiectul	Paulesti, pe str. Toma Socolescu, intr-o zona cu constructii noi, zona mai buna decat subiectul
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	395 m.p.	1.520 m.p.	450 m.p.	1.000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 25/18 m	strada asfaltata deschidere 20 m
Topografie:	plan	similar	similar	similar
Eliberare teren	teren nelmprejmuit	similar	similar	similar
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	dispune de en. el., gaze, apa, canalizare	la hotar	la hotar	la hotar
Zonare	intravilan	similar	similar	similar
Cea mai buna utilizare	rezidential	similar	similar	similar

Din analiza efectuata observam ca preturile pentru proprietati avand caracteristicile asemanatoare celei analizate, se situeaza intre 80-100 euro/mp. Terenul analizat in aceasta lucrarea avand utilizare curti constructii.

Media pretului pe metru patrat teren liber in zona analizata este in jur de 80-100 euro/mp.

3.4. Analiza cererii

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



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

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, cresterea interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte locuinte mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor fizice in interes de achizitie spatiu de locuit. Deoarece achizitionarea unei proprietati 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 scazuta si vine din partea persoanelor/firmelor atata 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.

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 relativ mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara 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 cotații ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatori si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii.

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

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

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile 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**. 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 cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorie de folosinta si suprafata, cu preturi cuprinse intre **80 euro si 100 euro/mp pentru teren si intre 200 euro si 300 euro/mp pentru constructii avand aceleasi caracteristici ca si proprietatea analizata si evaluata.**

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluării, apartine unei piete in stagnare, zona avand caracter de cartier inchis; aici nu s-a construit in scop de revanzare. Tranzactiile au fost ocazionale, putine si specifice.

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

In lucrarea de fata au fost aplicate doua metode de evaluare.

4.1. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata - teren

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 zonarea.

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

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 localități.

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/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

În lucrarea de față a fost aplicată metoda abordării prin piață pentru evaluarea terenului.

Metoda comparației vanzarilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemanări sau diferite. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piață își are la bază în analiza pietei și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți 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 agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in semestrul 2 2024 in comparatie cu primul semestru 2024 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 10% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 5-10 %.



ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 10%, 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 :

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		120.080 €	44.500 €	90.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		79,00 €/mp	98,89 €/mp	90,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara restrictii	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	tranzacție nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Paulestii Noi strada Principala nr 18A zona SKY BLUE	Paulestii Noi teren curti constructii zona similara cu subiectul	Paulesti strada Poenii teren intravilan curti-constructii zona mai buna decat subiectul	Paulesti, pe str. Toma Socolescu, intr-o zona cu constructii noi, zona mai buna decat subiectul
Caracteristici fizice				
Suprafata totala teren :	395 m.p.	1.520 m.p.	450 m.p.	1.000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 25/18 m	strada asfaltata deschidere 20 m
Topografie:	plan	similar	similar	similar
Eliberare teren	teren neimprejmuit	similar	similar	similar
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	dispune de en. el., gaze, apa, canalizare	la hotar	la hotar	la hotar
Zonare	intravilan	similar	similar	similar
Cea mai buna utilizare	rezidential	similar	similar	similar

Au fost aplicate corectiile ce se impuneau, detaliate mai jos:



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative, ajustările cantitative au fost aplicate sub forma procentuală sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate.
Restricții legale - coeficient urbanistici	Nu au fost necesare ajustări pentru comparabilele utilizate.
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivele cumpărării sau vânzării ori constrângeri privind tranzacția.
Condiții de preț (timpul)	Nu au fost necesare ajustări, ofertele fiind de data recentă.
Localizare	A fost ajustată comparabila 3 cu 5 % pentru ca se afla într-o zonă mai puțin bună decât subiectul
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	au fost aplicate ajustări în funcție de suprafața comparabilei în raport cu subiectul evaluat, se știe din piața că suprafețele de teren mai mici se vand mai repede și cu un preț mai bun față de cel al suprafețelor mai mari (foluri mai mari/mici de 300mp cotate inferior/superior pe unitate de masură).
Front stradal - deschidere la stradă	au fost necesare ajustări deoarece subiectul evaluat are o deschidere foarte mică iar dacă s-ar necesita solicitarea autorizărilor de construcție aceasta nu ar fi posibilă întrucât nu permite PUZ la comparabilele selectate au deschideri mai bune în raport cu suprafețele lor și cu cerințele urbanistice zonale
Topografie	Nu au fost necesare ajustări terenurile comparabile fiind similare cu subiectul dpdv al topografiei.
Împrejmuire, iluminat stradal, drumuri de utilități	Nu au fost necesare ajustări.
Zonare - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustări.
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilată valorii ajustate cu cea mai mică ajustare brută totală. (ajustare brută procentuală cea mai mică)	

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 datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piața pentru teren

CONFIDENTIAL



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Elementul 4+5+6+7+8+9+10+11	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Teren Lot 1 Tarta 15 NG 20196 si Teren sub Nula 233,9 mp intravilan curti constructii situat in Paulesti strada Principala nr 1EA zona SKY BLUE Paulesti Noi	Teren intravilan de aproximativ 1500 mp, cu o deschidere de 12 metri, situat intr-o zona intravilan. Terenul beneficiaza de curent electric, gaze si apa in Paulesti Noi	Teren: 18 mp deschidere la str. Polenii 25 mp deschidere la str. Alina Crailei - Toate utilitatile disponibile la poarta: curent - Cămin de apă în curte - Stâlp de curent la poartă situat în Paulesti	Teren cu suprafața de 1000 mp si deschidere de 20 m, situat in comuna Paulesti, pe str. Toma Socolescu, într-o zona cu constructii noi. Toate utilitatile sunt la strada.
Identificarea				
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata	395 m.p.	1.520 m.p.	450 m.p.	1.000 m.p.
Preț vânzare / ofertă - total		120,000 €	44,900 €	90,000 €
Preț de vânzare / ofertă unitar		79,00 €/mp	99,89 €/mp	90,00 €/mp
locadere PUZ/PUG				
Cart Max				
Peș Max				
Tip comparabil		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total ajustare		-10%	-10%	-10%
Preț de vânzare ajustat		71,10 €	89,00 €	81,00 €
Link oferta		https://www.storia.ro/oferta-de-vanzare-teren-1-520mp-paulesti-noi-prahova-DRVRg	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-scriet-de-vanzare-paulesti-450mp-256134612	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-paulesti-1000mp-215271255
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
ajustare (%) / total ajustare	0%	0,0 €	0%	0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	89,00 €/mp	81,00 €/mp
2 Restrictii legale	fara restrictii	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	89,00 €/mp	81,00 €/mp
3 Conditii de finantare	numerar	similare	similare	similare
ajustare (%) / total ajustare	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	89,00 €/mp	81,00 €/mp
4 Conditii de vânzare	transmisie nepartinitara	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare	0%	0,0 €	0%	0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	89,00 €/mp	81,00 €/mp
5 Conditii ale prețului (cumpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
ajustare (%) / total ajustare	0%	0,0 €	0%	0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	89,00 €/mp	81,00 €/mp
6 Localizare	Paulesti Noi strada Principala nr 1EA zona SKY BLUE	Paulesti Noi teren curti constructii zona similare cu subiectul	Paulesti strada Polenii teren intravilan curti constructii zona mai buna decat subiectul	Paulesti, pe str. Toma Socolescu, într-o zona cu constructii noi, zona mai buna decat subiectul
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	-10,0%	-10,0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,10 €/mp	72,90 €/mp
7 Caracteristici fizice				
a) Descrierea, dimensiuni, orientare, g. formă	395 mp / regulata	1520 mp / regulata	450 mp / regulata	1000 mp / regulata
ajustare (%) / total ajustare		18,8%	0,9%	10,1%
b) Front stradal - deschidere la strada	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 25/18 m	strada asfaltata deschidere 20 m
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	-7,0%	-7,0%
c) Topografie	plan	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
d) Nivelul terenului	teren neimprojezat	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat caracteristici fizice		84,48 €/mp	75,23 €/mp	75,15 €/mp
e) Utilitati (on el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	dispono de on. el, gaze, apa, canalizare	la hatar	la hatar	la hatar
ajustare (%) / total ajustare		-2,3%	-8,9%	-4,0%
Preț ajustat		82,48 €/mp	68,56 €/mp	72,15 €/mp
9 Destinatie	intravilan	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		82,48 €/mp	68,56 €/mp	72,15 €/mp
10 CMBU	rezidential	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		82,48 €/mp	68,56 €/mp	72,15 €/mp
Preț ajustat		82,50 €/mp	68,60 €/mp	72,10 €/mp
Ajustare netă		16%	-23%	-11%
Ajustare totală brută		€ 15,31	€ 21,91	€ 23,55
Ajustare brută procentuală		11,43%	24,72%	20,68%



Indicatia asupra valorii de piata obtinuta prin Abordarea prin piata este:

Suprafata	295 m.p.	Opinie unitara	82.50 €/mp
Valoare estimata (rotunjit)	32.600 €	echivalenta	162.267 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9775 lei	la data de	14-apr.-25

Abordarea prin piata pentru proprietate – teren + constructii

Etapile parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari
- **In aceasta lucrare nu a fost aplicata aceasta metoda de evaluare dat fiind faptul ca proprietati cu aceleasi caracteristici ca si proprietatea evaluata sunt putine pe piata la oferta.**

4.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin costuri, ca metoda de evaluare, are la baza informatii de piata referitoare la bunuri comparabile, costul pentru construirea/inlocuirea unei proprietati fiind comparat cu valoarea unei proprietati similare.

Fundamentul evaluarii este dat de principiul substitutiei potrivit caruia, nici un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul pentru a obtine un amplasament si o constructie similara, cu aceeasi atractivitate si utilitate.

In cazul cladirilor trebuie determinat costul de inlocuire-reconstructie la preturile curente la data evaluarii a unei constructii echivalente cu cea evaluata.

Pentru a ajunge, prin metoda costurilor, la valoarea estimata, trebuie parcurse urmatoarele etape:

- Estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna utilizare a sa;
- Estimarea costului total de reconstructie sau de inlocuire a constructiilor efective la data evaluarii;



- Estimarea deprecierei construcțiilor;
- Scaderea deprecierei cumulate din costul total de reconstrucție sau înlocuire pentru a obține costul net;
- Estimarea costului de reconstrucție sau de înlocuire și a deprecierei pentru clădirile adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului, scăzând în final deprecierea estimată;
- Adăugarea costului net al clădirilor adiacente și a îmbunătățirilor amplasamentului la costul net al construcțiilor;
- Adăugarea valorii terenului pentru a obține valoarea totală a proprietății imobiliare.
- Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se s-au dedus deprecierea (uzură) fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu s-au aplicat deprecieri economice/externe și nici deprecieri funcționale.
- Pentru estimarea valorii de impozitare a clădirii analizate a fost estimat **costul de înlocuire**. Acesta se definește ca fiind **“costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate”**.
- Pentru evaluare s-a utilizat **Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale**, editura **IROVAL 2010-2014**, autor **Corneliu Schiopu**, cu indicii de **actualizare corespunzători pentru perioada 2024-2025**.
- Valorile din aceste lucrări includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA.
- Întrucât documentația cadastrală (relevé) indică suprafața construită desfășurată Scd, aceasta a fost preluată în metoda costurilor segregate din cadrul abordării prin cost.

- **Evaluarea Construcției. Estimarea costului de nou**

În cadrul abordării prin costuri, s-a folosit metoda **costurilor segregate**. Aceasta metodă utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate. Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferite componente și lucrări.

Costurile de înlocuire au fost selectate din **“Catalogul Costuri de Reconstrucție-Costuri de Înlocuire”** Editura **IROVAL București 2010-2014**, autor **Corneliu Schiopu**, cu indicii de **actualizare corespunzători pentru perioada 2024-2025**.

Aceste cataloage au inclus și costurile indirecte, manopera, regie și profitul constructorului.

- **Estimarea deprecierei fizice și cumulate**



Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare a proprietatii imobiliare datorata oricarei cauze (fizice, functionale sau externe), fiind, de fapt, diferenta dintre costul de inlocuire /reconstructie a cladirii si valoarea ei de piata.

Deprecierea totala cumulata, cuprinde:

-Uzura fizica: este reprezentata de fisuri, rosaturi, cazaturi, igrasie, mucegai, exfoliatii, defectiuni ale instalatiilor, etc.

-Neadekvarea functionala : este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirilor, a stilului sau al instalatiilor atasate.

-Deprecierea economica: este data de factori externi proprietatii imobiliare.

Pentru determinarea costului de inlocuire net a constructiei evaluate s-au parcurs urmatoarele etape:

- inspectarea constructiilor pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive a acestora;
- stabilirea dotarilor si instalatiilor, precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor;
- determinarea valorilor unitare de inlocuire (cost de inlocuire brut);
- calculul valorii totale de inlocuire prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirii;
- **estimarea depreciierilor fizice conform Normativ P135/1999;**
- estimarea valorilor ramase prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare conform deprecierei fizice calculate.
- **Valoare cladire** = Costul de inlocuire brut - Uzura (Deprecierea fizica)
- **Pentru calculul deprecierei fizice am utilizat Tabel 34**
- Am stabilit subgrupa, clasa, subclasa, in care se incadreaza cladirea, structura constructiva, mediul de folosinta, starea tehnica si varsta efectiva (durata de viata consumata), conform Tabelelor din Normativ P135/1999.

Metodologia de calcul a valorii de piata in abordarea prin cost

Evaluarea s-a facut urmand urmatoarea succesiune a procesului de evaluare.

Determinarea Costul de inlocuire Brut (CIB)

Pentru determinarea costului de inlocuire brut s-au luat in calcul preturile unitare in conformitate cu:

Catalog Editura IROVAL actualizat 2024-2025- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire - Corneliu Schiopu.

Pentru stabilirea Costului de inlocuire Brut, pentru fiecare constructie s-au parcurs urmatoarele etape:



stabilirea varstei cronologice ponderate;

stabilirea suprafetelor desfaurate/total construite (mp); identificarea constructiei in una din fisele catalogului; stabilirea costului unitar/Scd;

calcularea valorii de inlocuire

In urma acestui proces a rezultat Costul de inlocuire Brut (CIB) pentru fiecare din constructiile evaluate.

Determinarea CIN-Costul de inlocuire net a fost calculat cu relatia: $CIN = CIB \times (1 - Dt/100)$,

unde:

CIB = costul de inlocuire brut

Dt = deprecierea totala

Costul de Inlocuire Net, pentru fiecare cladire este prezentat in Anexa - Fisa de calcul la prezentul raport.

Estimarea deprecierei fizice

Stabilirea subgrupeii, a clasei si a subclasei in care se incadreaza cladirea, a structurii constructive, a mediului de folosinta, a starii tehnice si varstei cronologice ponderate (durata de viata consumata) pe baza tabelor anexate la **Normativ P135/1999**.

Determinarea varstei cronologice ponderate a cladirii prin una din urmatoarele doua variante:

- daca varsta cronologica ponderata coincide cu varsta cronologica (vechimea) si este cea declarata de catre proprietar si preluata din procesul verbal de receptie finala a cladirii, din certificatul energetic aferent acesteia sau din extrasul de carte funciara, se vor utiliza tabelele prezentate in continuare.
- daca s-au facut adaugiri (extinderi i/sau modernizari) la cladire dupa punerea in functiune a acesteia, varsta cronologica ponderata se va calcula ca medie ponderata, utilizand una din urmatoarele tehnici:
- considerand costul de nou la data evaluarii drept cheie de ponderare.
- considerand aria desfaurata construita drept cheie de ponderare daca extinderea este acelasi tip de constructie

Se estimeaza starea tehnica a cladirii cu depreciere normala pe urmatoarele categorii:

Foarte buna (FB) – situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale.

Buna (B) - situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Satisfacatoare (S) - situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

Se incadreaza mediul de folosinta in urmatoarele categorii:

- mediu **normal**
- mediu **agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi inalte, coroziv obisnuit)
- mediu **puternic agresiv** combinat (cu umiditate si temperature inalte, cu umiditate in mediu coroziv)

Se determina deprecierea normala conform **Tabelelor anexa la Normativ P135/1999** corespunzator subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosinta, starii tehnice si varstei cronologice ponderate a cladirii.

La determinarea deprecierii pentru varste (vechimi) necuprinse in tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizica normala (Dfn) pentru varsta cronologica ponderata (Vcp) se determina astfel astfel: D2 - D1

$$Dfn = D1 + [(D2 - D1) / (V2 - V1)] \cdot (Vcp - V1)$$

unde:

D1 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizica normala pentru vechimea V2;

Conform acestor rationamente au rezultat urmatoarele date.

Varsta efectiva coincide cu varsta cronologica, nu s-au facut adaugiri, extinderi, modernizari dupa punerea in functiune a proprietatilor evaluate.

Au fost facute lucrari de intretinere normale.

Conform datelor si starii tehnice actuale a cladirilor, rezulta costul de inlocuire brut si brut unitar:

Apartament 33127-C1-U2

TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)						849.114,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)						3.630,2
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei)						713.641,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei/mp)						3.060,6

Toate datele si calculele se regasesc in Anexele la prezentul raport, respectiv :

Anexa: Calcul valoare de piata, **Calcul depreciere fizica normala" Dfn"**, Calcul varsta efectiva.



Apartament 33127-C1-U2

Estimarea varstei efective

Componenta	Cost de nou la data evaluarii (lei)	An PIF	Varsta (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Construcție de baza/varsta ponderata	713.542	1969	56	56,0
Modernizare 1*				0,0
Total	713.542			56,00

Calcul depreciere fizica:

uzura fizica					
Vechimea V1	Vechimea V2	Gradul de uzura D1 pentru vechimea V1	Gradul de uzura D2 pentru vechimea V2	Varsta efectiva Vef	Depreciere a fizica normala Dfn
V1	V2	D1	D2	Vef	Dfn
ani	ani	%	%	ani	%
55,0	60,0	54%	60%	56,00	55,20%

Abordarea prin Cost - apil-A123-J132carea deprecierilor și valoarea construcției			
1	Valoare unitară cost construcție		3.051 RON / MP
2	Suprafață construită desfășurată		233,90 mp
3	Valoare cost de înlocuire		713.542 RON
4	Durată totală de viață economică		100 ani
5	Varsta efectivă		56 ani
	- structură de rezistență	pondere 70%	uzura 55%
	- învelitoare	pondere 10%	uzura 50%
	- finisaje	pondere 8%	uzura 80%
	- instalații	pondere 12%	uzura 80%
6	Depreciere fizică		59,64%

Deprecierea fizică pentru construcția analizată a fost determinată folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCȚII") și Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)

Au fost identificate deprecieri economice si functionale, cladirea fiind veche si nefunctionala, la standardele actuale.

Conform celor de mai sus, aplicand deprecierea costului de inlocuire brut, determinat conform anexa prezentata, rezulta costul de inlocuire net, respectiv valoarea de piata .



Conform grilei de piata a terenului si celei prin costuri pentru cladiri rezulta o valoarea de piata pentru intreaga proprietate, exprimata prin costuri, de : 90.500 euro, respectiv 450.300 lei.

	Valoare totala proprietate - teren+constructie				90.500 EURO
	Valoare totala proprietate - teren+constructie				450.300 RON
	Valorile nu contin TVA				

4.3. Abordarea prin venit

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

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

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

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

Rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile, asadar reflecta medii ale investitorilor.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru PROPRIETATE.
- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

Pentru a estima valoarea terenului prin metoda venitului din chirii am facut o analiza de piata a pretului de inchiriere pentru astfel de proprietati ce au aproximativ aceleasi caracteristici ca si terenul de evaluat. Toate calculele se regasesc in grila de Piata a chiriei de piata.

In prezenta lucrare au fost folosite date din revista „ **Valoarea oriunde este ea**”.

Conform acestor date se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 3.00 Euro/mp util/an , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Se ia in calcul un procent de 10 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari.

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

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

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

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 6 % estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZĂRII /ACTUALIZĂRI VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE			
ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de inchiriat locuinta	mp	215,90	
Chiria lunara pe mp aria utila locuinta	EURO		3,00
Chirie totala lunara	EURO		647,7
Venit brut potential anual (rand 4 - 12 luni)	EURO		7.772
Grad de neocupare	% din Venitul brut	10,00%	777
Venit brut efectiv anual (rand 4 - rand 6)			6.995
Cheltuieli de exploatare			
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	% din CIN	1,3%	-753
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	-0,3%	-17
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	-3,00%	-210
Alte cheltuieli aferente proprietarii	EURO	-3,00%	-210
Venit net efectiv anual	EURO		5.649
Rata de capitalizare, c	-		6,00%
Curs de schimb la data de referinta	RON/ 1 EURO	4,9775	
VALOAREA PROPRIETĂȚII**	EURO		94.200
	RON		468.881

Indicatia asupra valorii de piata exprimata prin ABORDARE PRIN VENIT este:

ABORDAREA PRIN VENIT	euro	lei	valoare unitara
valoare teren	32.600	162.267	82,50 E/mp
valoare constructii	61.600	306.614	263 E/mpAc
Valoarea de piata proprietate imobiliara	94.200	468.881	
verificare rotunj	94.200	468.900	

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, Legitimatie 12447



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:

Metoda utilizata	Rezultat obtinut -euro-	Rezultat obtinut -lei-
Abordarea prin piata	neaplicat	neaplicata
Abordarea prin venit	94.200	468.900
Abordarea prin costuri	90.500	450.300
Marja diferente de valori %	1%	1%

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 si constructii**”, amplasata intr-o zona a **comunei Paulesti**. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dar fiind faptul ca sunt proprietatile, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin costuri.**
- 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 costuri.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

Selectia criteriilor avute la baza in alegerea valorii si a metodei de abordare:

Criterii	Abordare prin venit	Abordare prin costuri
Credibilitate	buna	Foarte buna
Relevanta	buna	Foarte buna
Adecvare	buna	Foarte buna

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:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii formata din teren constructie la data de 14.04.2025 este cea rezultata din ABORDAREA PRIN COSTURI:

ABORDAREA PRIN COSTURI	euro	lei	Valoare unitara -euro-
valoare teren aferent - 394,9 mp	32.600	162.267	0 82,50 E/mp
valoare constructie Hala industriala sc 233,9 mp	57.900	288.000	248 E/mpAc
Valoare de piata proprietate imobiliara-teren+Hala industriala	90.500	450.300	

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- **Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)**
- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- 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

Ene. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membreu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447



ANEXA 1

Fişa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile



ENE CONSTANTA

Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		120.080 €	44.500 €	90.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		79,00 €/mp	98,89 €/mp	90,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara restrictii	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Paulestii Noi strada Principala nr 18A zona SKY BLUE	Paulestii Noi teren curti constructii zona similara cu subiectul	Paulesti strada Poenii teren intravilan curti-constructii zona mai buna decat subiectul	Paulesti, pe str. Toma Socolescu, intr-o zona cu constructii noi, zona mai buna decat subiectul
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	395 m.p.	1.520 m.p.	450 m.p.	1.000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 25/18 m	strada asfaltata deschidere 20 m
Topografie:	plan	similar	similar	similar
Eliberare teren	teren neimprejmuit	similar	similar	similar
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	dispune de en. el., gaze, apa, canalizare	la hotar	la hotar	la hotar
Zonare	intravilan	similar	similar	similar
Cea mai buna utilizare	rezidential	similar	similar	similar





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Identificare	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Teren Lot 1 Taria 15 AC 3328 m Teren sub lota 233,9 mp intravilan curb constructii situate la Paulesi strada Principala nr 18A zona MY BLUE Paulesi Noi	Teren intravilan de aproximativ 1500 mp, cu o deschidere de 12 metri, situat intr-o zona intravilanului beneficiara de curent electric, gaze si apaj Paulesi Noi	Teren: - 18 mp deschidere la str. Poieni - 25 mp deschidere la str. Alsea Craiti - Toate utilitatile disponibile la poarta: curent - Camin de apa in curte - SAlp de curent la poarta situat in Paulesi	Teren cu suprafata de 1000 mp si deschidere de 20 m, situat in comuna Paulesi, pe str. Toma Socolescu, intr-o zona cu constructii noi. Toate utilitatile sunt la strada.
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata	395 m.p.	1.520 m.p.	450 m.p.	1.000 m.p.
Preț vânzare / ofertă - total		129.000 €	44.800 €	96.000 €
Preț de vânzare / ofertă unitar		79,00 €/mp	99,56 €/mp	96,00 €/mp
Incadrare PUZ/PUG				
Cut Max				
Pot Max				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total ajustare		-10% -7,9 €	-10% -8,9 €	-10% -9,0 €
Preț de vânzare ajustat		71,10 €	80,90 €	81,00 €
Link oferta		https://www.storia.ro/oferta/de-vanzare-teren-1-520mp-paulesi-noi-anhova-308186	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-paulesi-450mp-258134812	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-paulesi-1000mp-215271255
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
ajustare (%) / total ajustare	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,90 €/mp	81,00 €/mp
2 Restricii legale	fara restrictii	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,90 €/mp	81,00 €/mp
3 Condiții de vânzare	numerar	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,90 €/mp	81,00 €/mp
4 Condiții de vânzare	transacție nepartinitoare	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,90 €/mp	81,00 €/mp
5 Condiții ale pieței (limpuz)	prezent	prezent	prezent	prezent
ajustare (%) / total ajustare	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,90 €/mp	81,00 €/mp
6 Localizare	Paulesi Noi strada Principala nr 18A zona MY BLUE	Paulesi Noi tran curb constructii zona similara cu subiectul	Paulesi strada Poieni teren intravilan curb-constructii zona mai buna decat subiectul	Paulesi, pe str. Toma Socolescu, intr-o zona cu constructii noi, zona mai buna decat subiectul
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	-10,0%	-10,0%
Preț ajustat		71,10 €/mp	80,90 €/mp	81,00 €/mp
7 Caracteristici fizice				
a) Formă	395 mp / regulata	1520 mp / regulata	450 mp / regulata	1000 mp / regulata
ajustare (%) / total ajustare		18,8%	0,9%	10,1%
b) Front stradal - deschidere la fațadă	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 12 m	strada asfaltata deschidere 25/18 m	strada asfaltata deschidere 20 m
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	-7,0%	-7,0%
c) Topografie	plan	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
d) Nivelul terenului	teren nelimpzat	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Cheltuieli de demolare, etc. Totul		0,0 €	0,0 €	0,0 €
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat caracteristici fizice		84,63 €/mp	75,23 €/mp	75,15 €/mp
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz incalzire / termoficare / altele)	disponibile de en, el, gaze, apa, canalizare	la hotar	la hotar	la hotar
Cheltuieli introducere utilitat		-€ 3.000,0	-€ 3.000,0	-€ 3.000,0
ajustare (%) / total ajustare		-2,3%	-3,9%	-4,0%
Preț ajustat		82,46 €/mp	68,56 €/mp	72,15 €/mp
9 Densitatea	intreținut	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		82,46 €/mp	68,56 €/mp	72,15 €/mp
10 CMBU	rezidențial	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat		82,46 €/mp	68,56 €/mp	72,15 €/mp
Ajustare netă		16%	-23%	-11%
Ajustare totală brută		€ 15,31	€ 21,91	€ 23,55
Ajustare brută procentuale		21,51%	28,51%	29,05%



CCBd



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

CLADIRI

Denumire: constructie Ct- locuinta

An edificare

1969

Suprafata construita subzol

Se (mp) = 0,00

Suprafata construita sol

Se (mp) = 233,90

Suprafata construita etaj

Se (mp) = 0,00

Suprafata construita mansarda

Se (mp) = 0,00

Suprafata construita desfasurata

Sdc (mp) = 233,90

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp, lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corectie distantă de transport	Coef. corectie manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxE
Structura							
1	FCBS	233.90	2.380,1	556.705,4	1,006	1,036	680.207,3
	Total						680.207,3
Finisaje							
1	72IDCAR30PFS	233.90	810,5	189.576,0	1,006	1,036	197.579,1
	Total						197.579,1
Instalatii electrice							
1	ELINOR	233.90	129,3	30.243,3	1,006	1,036	31.520,0
	Total						31.520,0
Instalatii incalzire							
1	INCELR	233,9	122,7	28.699,5	1,006	1,036	29.311,1
	Total						29.311,1
Instalatii sanitare							
1	LAVWC	233,9	40,5	9.469,3	1,006	1,036	9.897,2
	Total						9.897,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)							849.114,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)							3.630,2
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei)							733.441,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei/mp)							3.095,3

Estimarea valorii efective

Componenta	Cost de nou la data evaluarii (lei)	An PIF	Varsta (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Constructia delocuinitate pe	713.542	1969	55	55,0
Modernizare				0,0
Total	713.542			55,00

uzura fizica

Vechimea V1	Vechimea V2	Gradul de uzura D1 pentru vechimea V1	Gradul de uzura D2 pentru vechimea V2	Varsta efectiva Vef	Depreciere fizica nominala Dfn
V1	V2	D1	D2	Vef	Dfn
ani	ani	%	%	ani	%
55,0	50,0	54%	80%	55,00	55,20%

$$Dn = D1 + [(D2 - D1) / (V2 - V1)] \times (Vef - V1)$$

D1 este gradul de depreciere fizica nominala pentru vechimea V1

D2 este gradul de depreciere fizica nominala pentru vechimea V2

Dfn este deprecierea fizica nominala pentru varsta efectiva Vef

Vef este varsta efectiva

Aberdarea prin Cost - aplicati 123: J132:area depreciatilor si valoarea constructiei			
1	Valoarea unitara cost constructie		3.051 RON / MP
2	Suprafata construita desfasurata		233,90 mp
3	Valoarea cost de inlocuire		713.542 RON
4	Durata totala de viata economica		100 ani
5	Varsta efectiva		56 ani
- structura de rezistenta		pondere 70%	uzura 55%
- envelope		pondere 10%	uzura 50%
- finisaje		pondere 8%	uzura 80%
- instalatii		pondere 12%	uzura 80%
6	Depreciere fizica		59,64%

Deprecierea fizica pentru constructia analizata a fost determinata folosind Normativul P135/1999 (Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica nominala la mijloacele fixe din grupa 1 "CONSTRUCTII" si Normativul GE032-97 (Normativ privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale)

7	Valoarea depreciere fizica	425.558 RON
8	Valoarea ramasa	287.985 RON
9	Depreciere functionala	0%
10	Valoarea depreciere functionala	0 RON
11	Valoarea ramasa	287.985 RON
12	Depreciere externa/economica	0%
13	Valoarea depreciere externa/economica	0 RON
14	Valoarea constructiilor	287.985 RON
15	Valoarea constructii (rotunjita)	288.000 RON
16	Valoarea constructii (rotunjita)	57.900 EURO
17	Valoarea constructie unitar - euro/mp	4248
18	Curs EUR euro la data evaluarii 14.06.2020	4,9775
19	Valoarea teren aferent	32600
20	Valoarea totala proprietate - teren+constructie	20.500 EURO

Valorile nu contin TVA

66





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de inchiriat locuinta	mp	215,90	
Chirie lunara pe mp aria utila locuinta	EURO		3,00
Chirie totala lunara	EURO		647,7
Venit brut potential anual (rand 4 x 12 luni)	EURO		7.772
Grad de neocupare	% din Venitul brut	10,00%	777
Venit brut efectiv anual (rand 5 - rand 6)			6.995
Cheltuieli de exploatare			
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	% din CIN	1,3%	-753
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	-0,3%	-24
Cheltuieli cu managementul proprietății	EURO	-3,00%	-210
Alte cheltuieli aferente proprietății	EURO	-3,00%	-210
Venit net efectiv anual	EURO		5.649
Rata de capitalizare, c			6,00%
Curs de schimb la data de referință	RON/ 1 EURO	4,9775	
VALOAREA PROPRIETĂȚII**	EURO		94.200
	RON		468.881

ABORDARE PRIN COST	euro	lei	
valoare teren	32.000	162.267	82,50 E/mp
valoare constructii Hala Industriala	57.900	288.000	248 E/mpAc
Valoare de plata proprietate imobiliara	90.500	450.267	
verificare rotunjit	90.500	450.300	

ABORDAREA PRIN VENIT	euro	lei	valoare unitara
valoare teren	32.000	162.267	82,50 E/mp
valoare constructii	61.600	306.614	263 E/mpAc
Valoare de plata proprietate imobiliara	94.200	468.881	
verificare rotunjit	94.200	468.900	



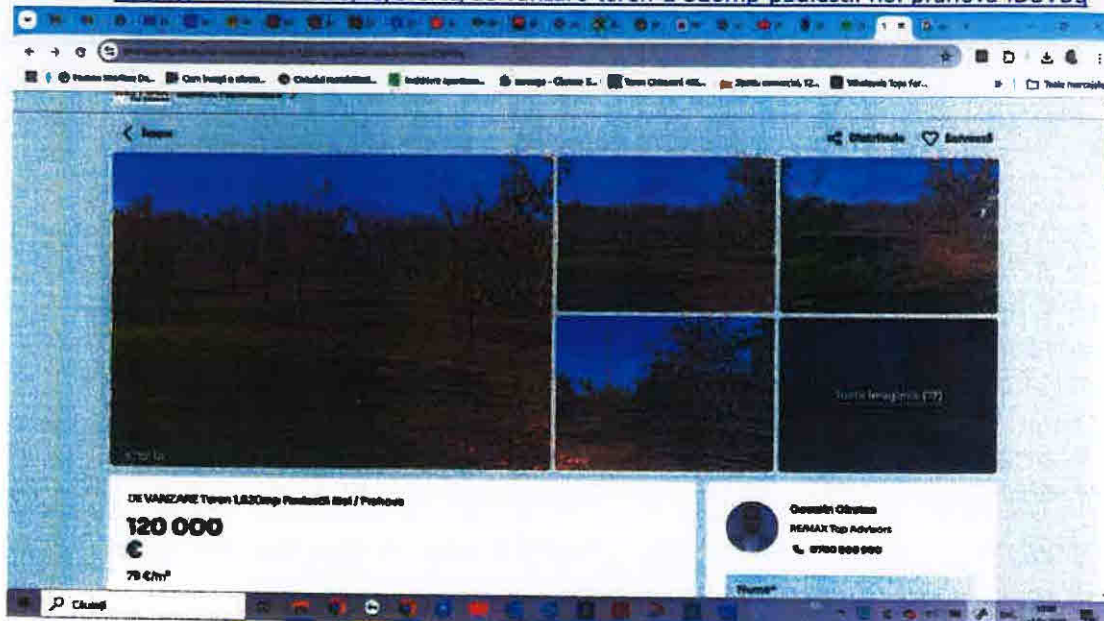


ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

DATE DE PIATA TEREN APRILIE 2025

1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-1-520mp-paulestii-noi-prahova-IDBVBq>



Descriere

Teren într-un vilan de aproximativ 1500 mp, cu o deschidere de 12 metri, situat într-o zonă liniștită, ideal pentru construcția unei case sau a unei cabane de vacanță. Pe o porțiune din suprafața terenului se află pomi fructiferi, care pot fi păstrați pentru un aer rustic și o recoltă proprie de fructe, sau pot fi îndepărtați în funcție de preferințele viitorului proprietar. Ca utilități, terenul beneficiază de curent electric, gaze și apă, ceea ce oferă posibilitatea unei construcții rezidențiale complet funcționale. Cu o poziție favorabilă și acces facil la principalele utilități, acest teren oferă flexibilitate în ceea ce privește amenajarea și utilizarea sa.

COMPLUT



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

2. <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-paulesti-450mp-256134812>



Teren intravilan de vânzare în Păulești
Păulești, Județul Prahova - Vest Nord



99 €/mp

44.550 €

Preț de la 998 RON/m²



Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează eror



Descriere

Preț: 99 EUR/mp Locație: Păulești Suprafață: 450 mp Visul tău de a construi acasă în afara orașului, dar cu toate facilitățile la îndemână, poate deveni realitate! Acest teren intravilan din Păulești este locul ideal pentru viitorul tău, oferind două deschideri la străzi și toate utilitățile la poartă, inclusiv un cămin de apă în curte și un stâlp de curent la poartă! Detalii Teren: • 18 mp deschidere la str. Poienii • 25 mp deschidere la str. Aleea Craitei • Toate utilitățile disponibile la poartă: curent • Cămin de apă în curte • Stâlp de curent la poartă – tot ce îți trebuie pentru a începe construcția imediat! De ce să alegi acest teren? • Locație ideală pentru o casă de vis sau o investiție pe termen lung. • Acces rapid la două străzi principale, ceea ce îți oferă confort și mobilitate. • Zonă liniștită – locul perfect pentru a te retrage de agitația orașului. • Utilități deja la poartă – poți începe imediat construcția fără complicații



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

3. <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-paulesti-1000mp-215271255>

Descriere

Se vinde un teren cu suprafata de 1000 mp si deschiderea de 20 ml, situat in comuna Paulesti, pe str. Toma Socolescu, intr-o zona cu constructii noi. Toate utilitatile sunt la strada.

Specificatii

ID anunt: X3VQ03005

Suprafata teren: 1000 mp

Tip teren: Constructii

Clasificare teren: Intravilan

Front stradal: 2

Teren intravilan 1000 mp in Paulesti, zona foarte buna
Paulesti, Județul Prahova - **Vând**

90 €/mp
90.000 €
Rata de la 1.99% RON/lună **Simulează credit**

FOR SALE

ADLER
0752722001
0818112129

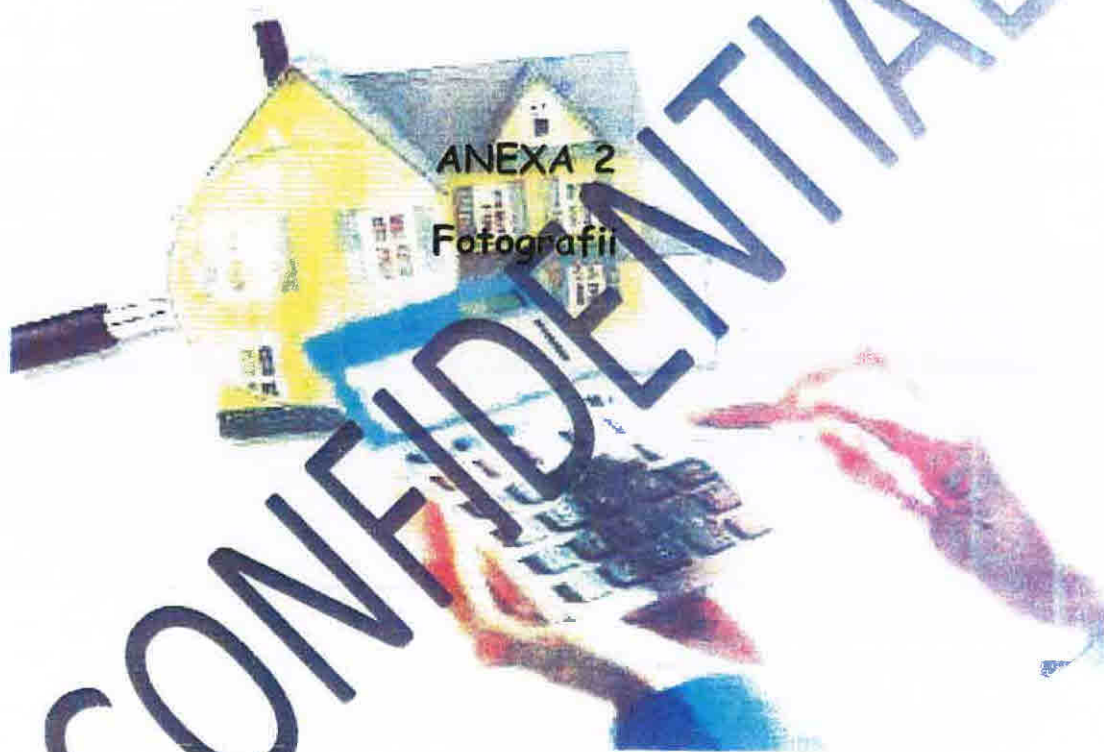
Trmite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Messenger Email

Reportează anunț



ENE CONSTANTA

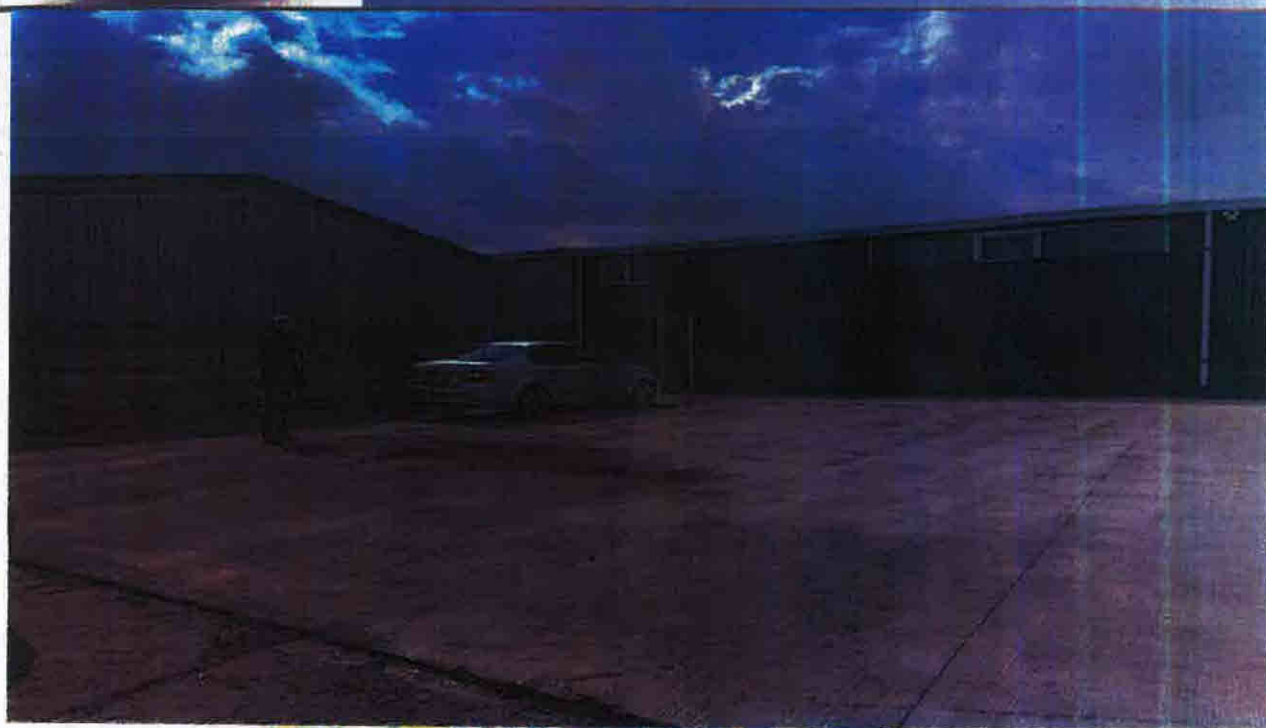
Membre titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Localizare subiect



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membreu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	35439
Ziua	14
Luna	03
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Apartamentare)

Domnului/Doamnei SC COȘ FUM SRL

Domiciliul Jud. Prahova, UAT Paulesti, Loc. Paulesti, Str Alexandru Ioan Cuza, Nr. 15

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **35439** din data **14-03-2025**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 1, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand numarul cadastral 33127-C1 a fost dezmembrat in urmatoarele unitati individuale:

- 1) **33127-C1-U1** situat in Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALĂ, Nr. 18A, Et. P, Ap. 1, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafata utila 244.9 mp;
- 2) **33127-C1-U2** situat in Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALĂ, Nr. 18A, Et. P, Ap. 2, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafata utila 215.9 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 27-03-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MARLENA POPA

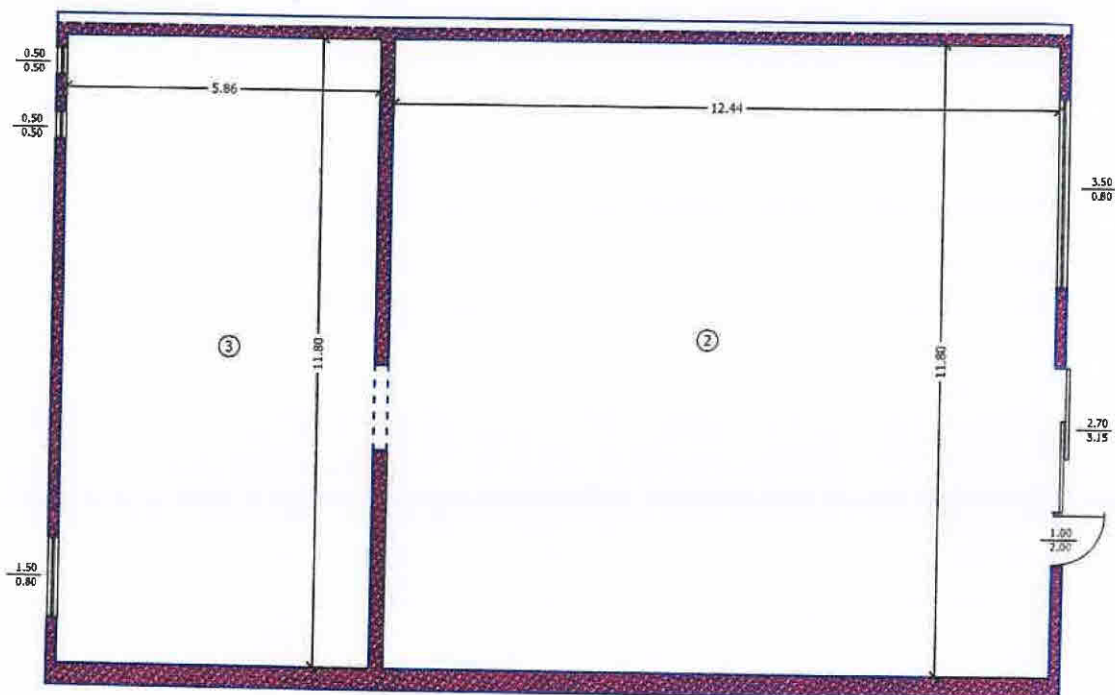
RELEVU APARTAMENT 2

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren(mp)	Adresa imobilului
33127	495	INTRAVILAN, sat PAULESTII NOI, str. Principala nr.18A, ap.2, JUD. PRAHOVA

Carte Funciara colectivă nr.		U.A.T.	Paulesti
Cod unitate individuală (U)	33127-C1-U2	CF individuală	

Relevu Apartament 2



RECAPITULATIE Ap.2

Nr. Incapere	denumire Incapere	suprafata utila (mp)
2	incapere	146.8
3	incapere	69.1
Suprafata utila		215.9
Suprafata construita		233.9

Executant: Manea Vlad-Alexandru
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-PH-F, nr. 0167

Data
03.2025

MANEA
VLAD-
ALEXAN
DRU

Semnat digital
de MANEA
VLAD-
ALEXANDRU
Data: 2025.03.14
09:03:06 +02'00'

Receptionat:

Popa Mariena

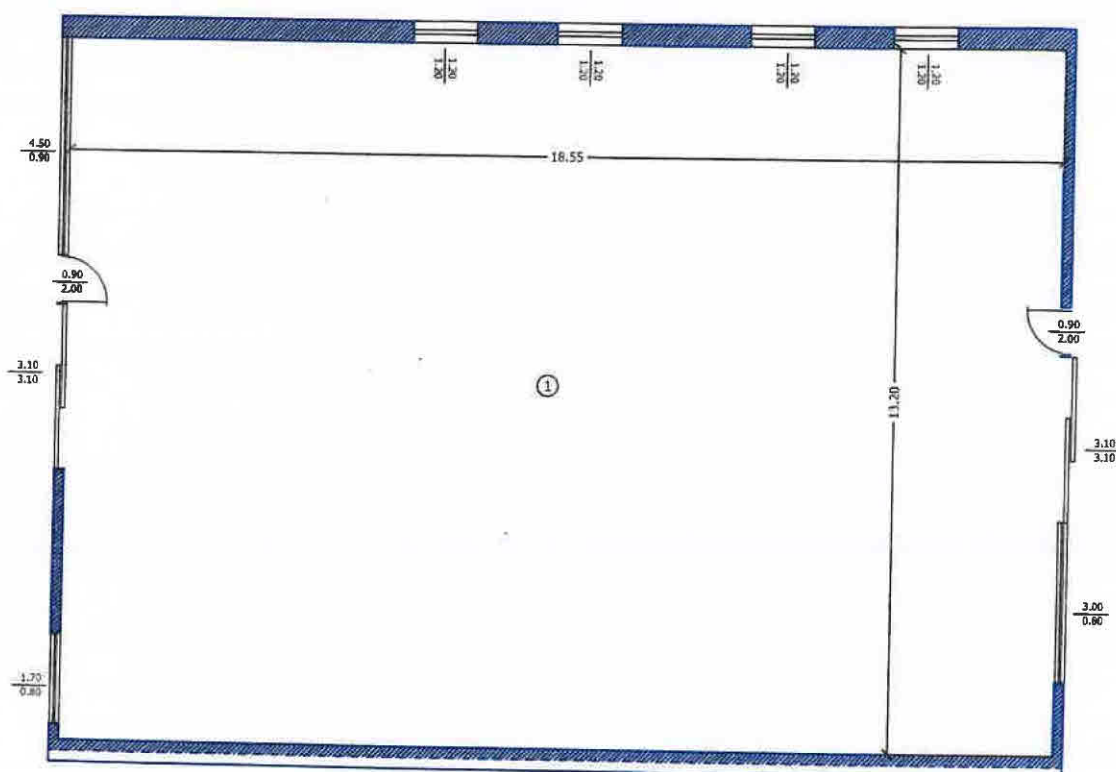
RELEVU APARTAMENT 1

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren(mp)	Adresa imobilului
33127	495	INTRAVILAN, sat PAULESTII NOI, str. Principala nr.18A, ap.1, JUD. PRAHOVA

Carte Funciara colectiva nr.		U.A.T.	Paulesti
Cod unitate individuala (U)	33127-C1-U1	CF individuala	

Relevu Apartament 1



RECAPITULATIE Ap.1

Nr. Incapere	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	incapere	244.9
Suprafata utila		244.9
Suprafata construita		261.1

Executant: Manea Vlad-Alexandru
Aut. A.N.C.P.I.
Seria RO-PH-F, nr. 0167
MANEA VLAD-ALEXANDRU
U

Semnat digital de
MANEA VLAD-ALEXANDRU
Data: 2025.03.14
09:03:22 +02'00'

Receptionat:

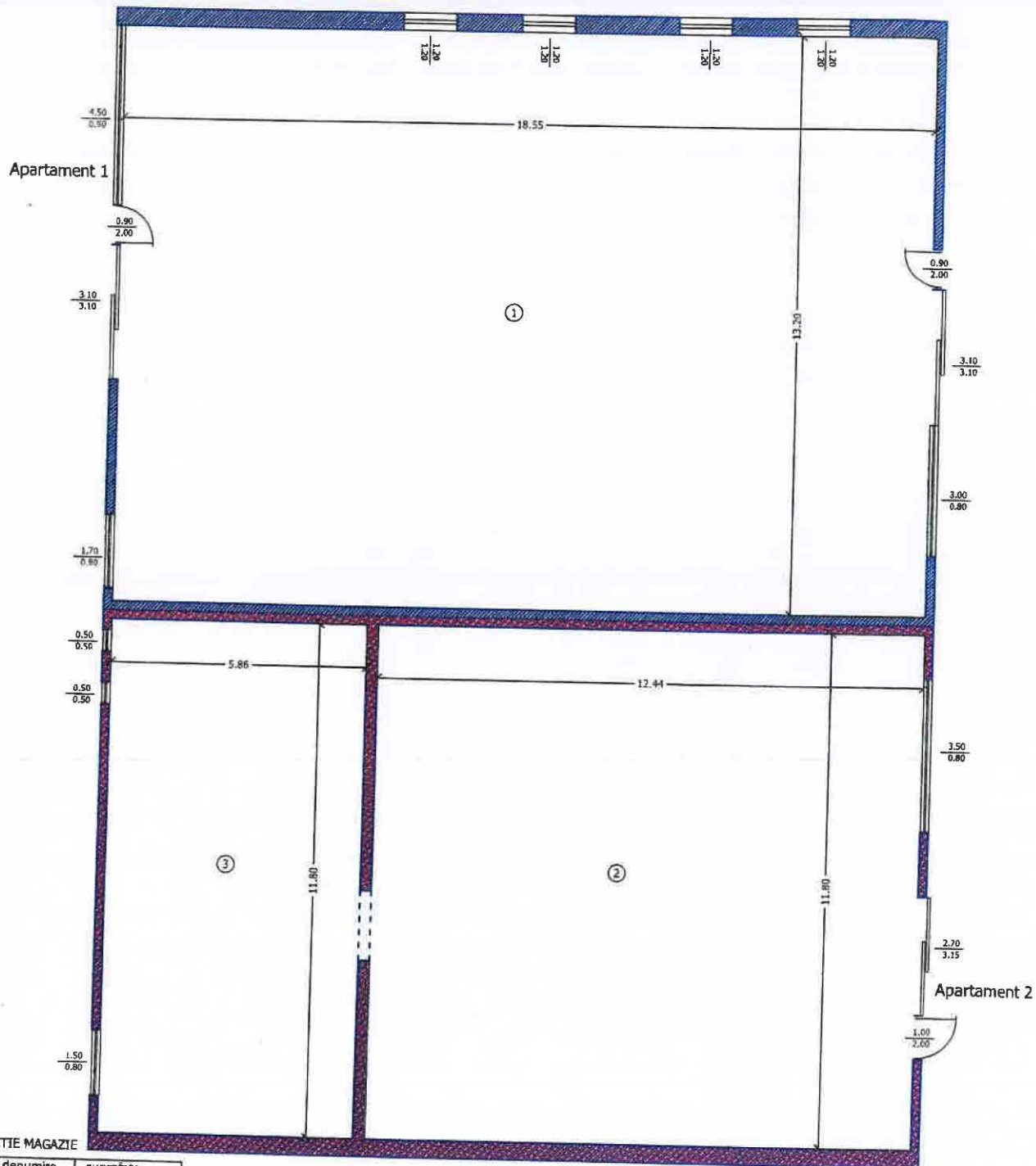
Popa Mariana

RELEVU PROPUNERE DE APARTAMENTARE

scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata teren(mp)	Adresa imobilului
33127	495	INTRAVILAN, sat PAULESTII NOI, str. Principala nr.18A, JUD. PRAHOVA

Carte Funciara colectiva lu.		U.A.T.	Paulesti
Cod unitate individuala (U)		CF Individuala	



RECAPITULATIE MAGAZIE

Nr. incaperi	denumire incapere	suprafata utila (mp)
1	incapere	244.9
2	incapere	146.8
3	incapere	69.1
Suprafata utila		460.8
Suprafata construita		495.0
Executant:		Data
Manea Vlad-Alexandru		03.2025
Aut. A.N.C.P.I.		
Seria RO-PH-F, nr. 0167		
MANEA VLAD-ALEXANDRU		

Receptionat:	
Popa Marlina	Serviciu digitalizat de Popa Marlina Data: 2025-03-11 09:12:47 +02:00

ACT DE LOTIZARE

Subscrisa **COS FUM S.R.L.**, cu sediul în com. Păulești, sat Păuleștii Noi, strada Alexandru Ioan Cuza nr.15, județul Prahova, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Prahova sub nr.J29/2517/2017, având Cod Unic de Înregistrare 38361789, reprezentată de administrator BANUTA MARIUS-MARIN, domiciliat în comuna Blejoi, sat Ploiestiori nr.8010, județul Prahova, având CNP 1770315293098, identificat prin CI seria PX nr.720885/2020, eliberată de SPCLEP Blejoi, în calitate de proprietară, am hotărât **lotizarea terenului proprietatea firmei în suprafață măsurată de 1.702 m.p. în acte 1.698 m.p., situat în intravilanul com. Păulești, sat Păuleștii Noi, strada Principala nr. 18A, județul Prahova, în Tarla 35, având nr. cadastral 26081, care împreună cu construcția de pe acest teren - magazie având o suprafață construită la sol de 495 m.p., cu nr. cadastral 26081-C1, construcție ce nu face obiectul prezentului act, formează imobilul având Carte funciara deschisă la localitatea Păulești sub nr.26081. ---**

Terenul l-am dobândit eu proprietară prin cumpărare de la Bravo Interspeed SRL, în baza Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1951/2023 de Notarul Public Onea Lucia. Proveniența anterioară a terenului stea ratată în actul autentic amintit.

Pentru terenul ce face obiectul prezentului act, taxele și impozitele către stat achitate la zi, situație confirmată prin Certificatul de atestare fiscală nr.3217/20.02.2025, eliberat de Primăria com. Păulești, județul Prahova. -----

Prezentul act are la baza Certificatul de Urbanism nr.42/05.02.2025 eliberat de aceeași primărie. -----

În baza art.20, alineat 2, art. 44 alineat 1 și art.45 din Legea 7/1996, am hotărât lotizarea terenului după cum urmează: -----

Lot I. - cu număr cadastral **33126**, ce se compune din terenul în suprafață de **161 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Păuleștii Noi, strada Principala nr. 18A, județul Prahova, în Tarla 35; -----**

Lot II. - cu număr cadastral **33127**, ce se compune din terenul în suprafață de **495 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Păuleștii Noi, strada Principala nr. 18A, județul Prahova, în Tarla 35, lot pe care se afla și magazia C1 având o suprafață construită la sol de 495 m.p. -----**

Lot III. - cu număr cadastral **33128**, ce se compune din terenul în suprafață de **1.046 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Păuleștii Noi, strada Principala nr. 18A, județul Prahova, în Tarla 35; -----**

Prezentul act de lotizare reprezintă voința mea, a proprietarei, are la bază schițele de plan întocmite de proiectant autorizat, schițe ce fac parte integrantă din prezentul act. -----

Intrarea în stăpânirea de drept și de fapt a loturilor rezultate se va face începând de astăzi, data autentificării actului. -----

Subscrisa, **COS FUM S.R.L.**, reprezentată, știu că terenul nu este grevat de sarcini sau servituți, situație confirmată prin Extrasul de Carte Funciară nr.24034/21.02.2025, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova.

Cheltuielile privind perfectarea actelor mă privesc pe mine, proprietară. -----

Notarul Public se obligă să efectueze operațiunile de publicitate imobiliară. -----

Actul a fost tehnoredactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială Lupu Marian și Lupu Maria - Luiza, într-un exemplar original și patru duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost păstrate la arhiva biroului notarial, un exemplar pentru OCPI, iar două duplicate s-au eliberat părților. -----

PROPRIETARA,
COS FUM S.R.L.,
Prin administrator,
BANUTA MARIUS-MARIN

DUPLICAT
DECLARAȚIE

Subscrisa: _____

Societatea "COȘ FUM" Societate cu Răspundere Limitată (S.R.L.), cu sediul în comun Păulești, strada Al. I. Cuza nr. 15, jud. Prahova, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova sub nr. J29/2517/17.10.2017, având CUI 38361789 și atribut fiscal RO, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J29/2517/2017, **reprezentată legal, așa cum rezultă din certificatul constatare nr. 1085813 din data de 26.03.2025 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, de unic asociat și unic administrator BĂNUȚĂ MARIUS-MARIN** cetățean român, CNP 1770315293098, domiciliat în comuna Blejoi, sat Ploieștiori, nr. 8010, jud. Prahova, **în calitate de proprietară, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1951 din data de 22.12.2023 de notar public ONEA LUCIA și intabulat și respectiv actului de dezmembrare autenticat sub nr. 402 din data de 25.02.2025 de notar public Lupu Maria Luiza și intabulat, asupra imobilului (teren și construcție-magazie) situat în intravilanul comunei Păulești, sat Păuleștii Noi, str. Principală nr. 18A, jud. Prahova, compus dintr-un teren în suprafață de 495 m.p. (patru sute nouăzeci și cinci m.p.) categoria curți-construcții), precum și din construcție (magazie) cu o suprafață construită la sol de 495 m.p. (patru sute nouăzeci și cinci m.p.) și suprafață utilă de 460,77 m.p. (patru sute șaiszeci m.p. și șaptezeci și șapte dmp.), imobil având pentru teren numărul cadastral 33127 și pentru construcție numărul cadastral 33127-C1 și care este intabulat în Cartea Funciară nr. 33127 a localității Păulești, declar următoarele:**

Anul edificării construcției este anul 1950. _____

Dau prezenta declarație spre a folosi la O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești. _____

Tehnoredactat de notarul public care a autenticat actul într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva societății profesionale notariale și în 3 (trei) duplicate din care 2 (două) duplicate s-au înmănat părților, iar 1 (un) duplicat pentru arhiva societății profesionale notariale

DECLARANTĂ,
Prin reprezentant legal,

BĂNUȚĂ MARIUS-MARIN

s.s. indescifrabil

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
TOMESCU ALICE-CRISTINA ȘI
CURSARU NICOLAE-RADU
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 324/1702/22.12.2015
PLOIEȘTI, STR. GH. DOJA, NR. 96A, ET. I

PRAHOVA
Operator date cu caracter personal
Telefon/Fax : 0244/54.55.56 și 0244/51.73.32
Email: tomescu.alice@enp.ro
Email: cursaru.nicolae-radu@enp.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 120
ANUL 2025 LUNA MARTIE ZIUA 26

În fața mea, **TOMESCU ALICE-CRISTINA** notar public, la sediul societății profesionale notariale s-a prezentat :

BĂNUȚĂ MARIUS-MARIN, cetățean român, CNP 1770315293098, domiciliat în comuna Blejoi, sat Ploieștiori, nr. 8010, jud. Prahova, identificat cu C.I. seria PX nr. 720885 eliberată la data de 22.05.2020 de SPCEP Blejoi și valabilă până la data de 15.03.2030, în calitate de reprezentant legal așa cum rezultă din certificatul constatare nr. 1085813 din data de 26.03.2025 emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, al declarantei Societatea "COȘ FUM" Societate cu Răspundere Limitată (S.R.L.) cu sediul în comuna Păulești, strada Al. I. Cuza nr. 15, jud. Prahova, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova sub nr. J29/2517/17.10.2017 având CUI 38361789 și atribut fiscal RO, și Identificator Unic la Nivel European

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei SC COȘ FUM SRL
Domiciliul Loc. Paulesti, Str Alexandru Ioan Cuza, Nr. 15, Jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **16642** din data **07-02-2025**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand numarul cadastral 26081 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **33126** situat în Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafața măsurată 161 mp;
- 2) **33127** situat în Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafața măsurată 495 mp;
- 3) **33128** situat în Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafața măsurată 1046 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-02-2025.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
MIHAELA CORBU

FOAIA DE AVERE

Cartea Funciara Colectiva nr.:

UAT: Paulesti

Nr. cad.	Descriere imobil	Suprafata terenului (mp)
33127	teren cu C1-MAGAZIE Com. Paulesti,sat Paulestii Noi, str. Principala, nr. 18A	495

Nr. tronson	Scara	Nivel	Cod unitate individuala	Nr. apartament	Nr. camere	Supr. utila pe apartament (mp)	Cota parti comune pe ap. (%)	Cota parte teren pe ap. (mp)	Carte funciara individuala nr.	Observatii
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		parter	33127-C1-U1	1	1	244.9	53.15	263.08		teren propr. particulara
		parter	33127-C1-U2	2	2	215.9	46.85	231.92		teren propr. particulara
		</								

Nr.cerere	16642
Ziua	07
Luna	02
Anul	2025

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 26081 / UAT Paulesti**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova

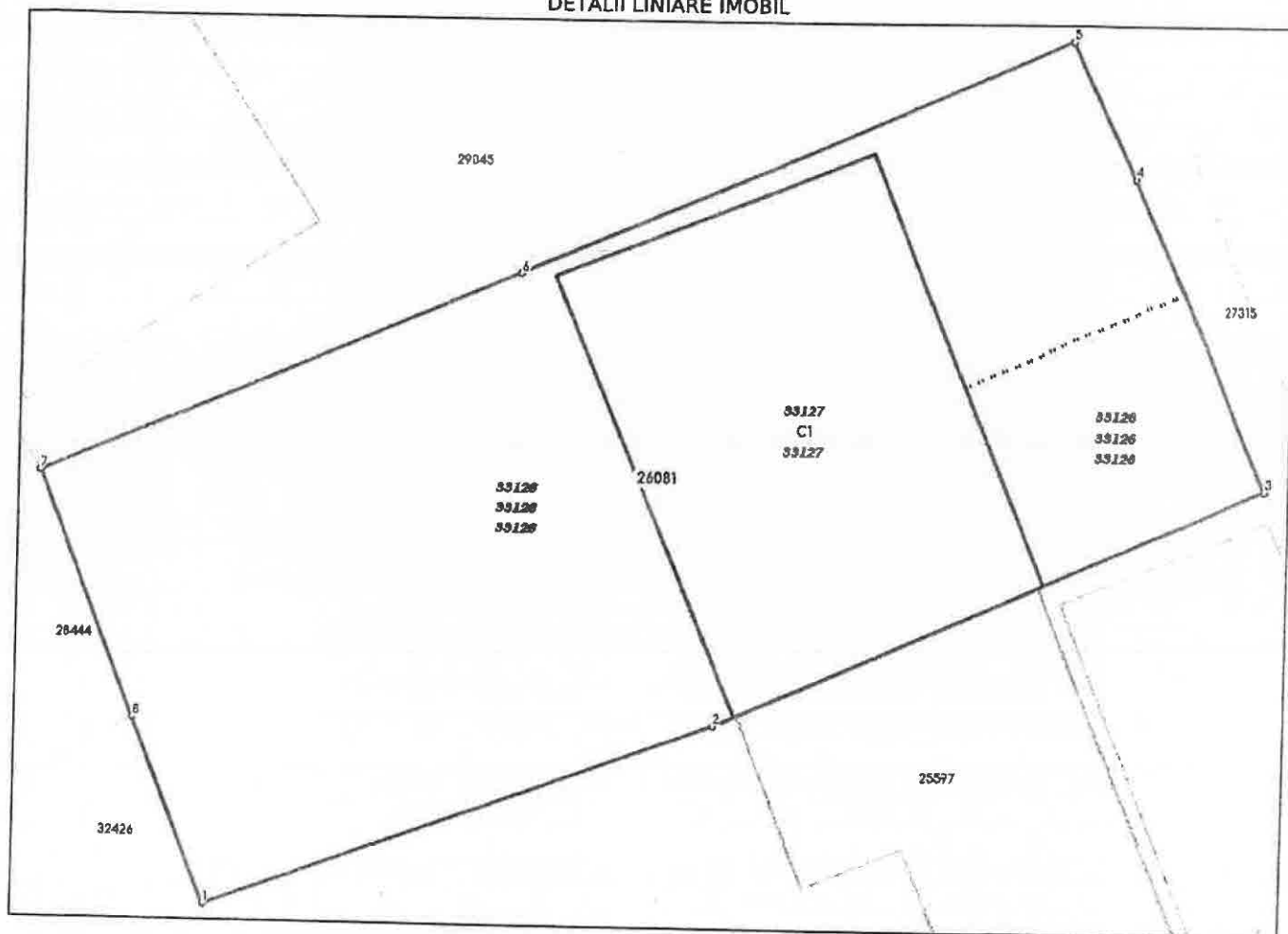
Nr. CF vechi:1286
 Nr. cadastral vechi:276/3/3-276/3/3/5-
 276/3/6

Comuna/Oras/Municipiu: Paulesti

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
26081	1702	

* Suprafata este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



4,975

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.702	35		
	TOTAL:		1.702			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	CAD: 276/3/3/3- 276/3/3/5- 276/3/6-C17	construcții industriale și edilitare	495	Cu acte	C17 - magazie, respectiv incaperile 5, 6 și 7 cu Sc=495 mp, Su=460,77 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	29.9
2	3	33.5
3	4	18.897
4	5	8.384
5	6	33.321
6	7	28.77
7	8	14.799
8	1	11.161

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	16642	07.02.2025	18.02.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 16642 înregistrată la data de 07.02.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	33126	161	Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova
2	33127	495	Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova
3	33128	1046	Loc. Paulestii Noi, Str PRINCIPALA , Nr. 18A, Jud. Prahova

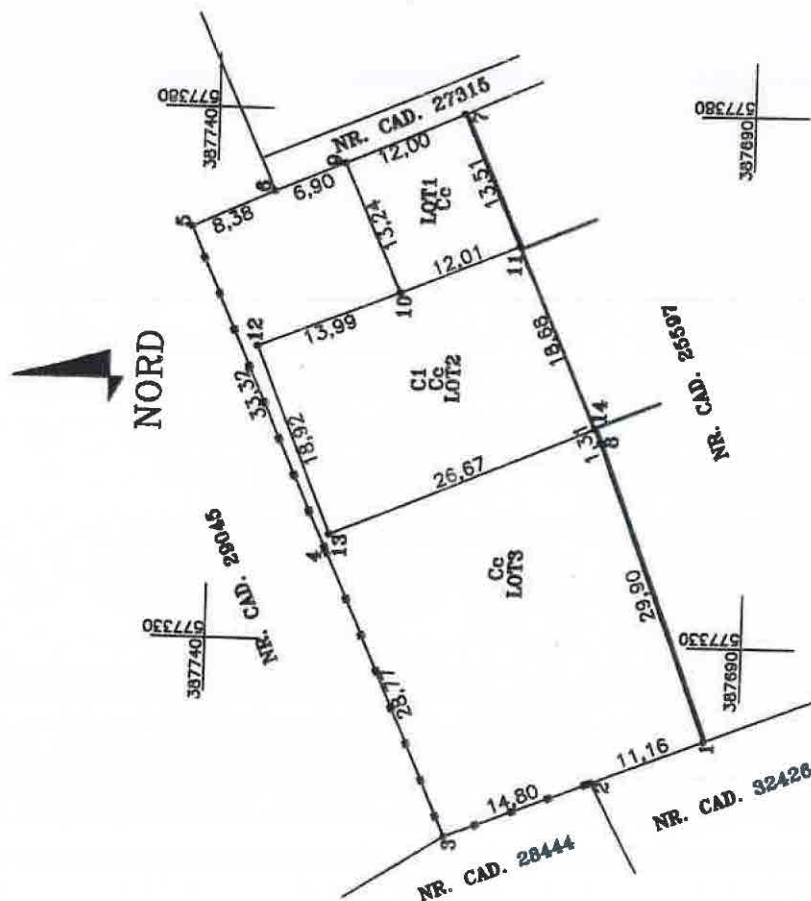
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-02-2025

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIHAELA CORBU

SCARA 1: 500		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
26081	1702 mp	INTRAVILAN, cat PAULESTII NOI, str. Principala nr.18A, Torta 35
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
26081	PAULESTII	



NOTA: ACCESUL LA IMOBIL SE FACE PE SERVITUTEA DE TRECECE CONSTITUITA PE TERENURILE CU DESTINATIA DEUM DE ACCES, RESPECTIV SUR/1 (ACTUAL NR.CAD. 27264), 7DR (ACTUAL NR.CAD. 27665), 8DR (ACTUAL NR.CAD. 27236), 10DR SI 11DR (ACTUAL NR. CAD. 27315)

Dezilpire Imobil						
Nr. cad.	Situatia actuala (inainte de dezilpire)		Descrierea imobilului	Nr. cad.	Situatia viitoare (dupa dezilpire)	
	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta			Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
26081	1702	Cc	Intravilan	33126	161	Cc
						LOT 1 INTRAVILA
				33127	495	Cc
						LOT 2 INTRAVILA
				33128	1046	Cc
						LOT 3 INTRAVILA
TOTAL	1702				1702	

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

MANEA VLAD-
SEMINATURA V. ALEXANDRU
ALEXANDRU
Data: 2025.02.04
09:12:11 +02'00'

Semnatura si parafa,
Data

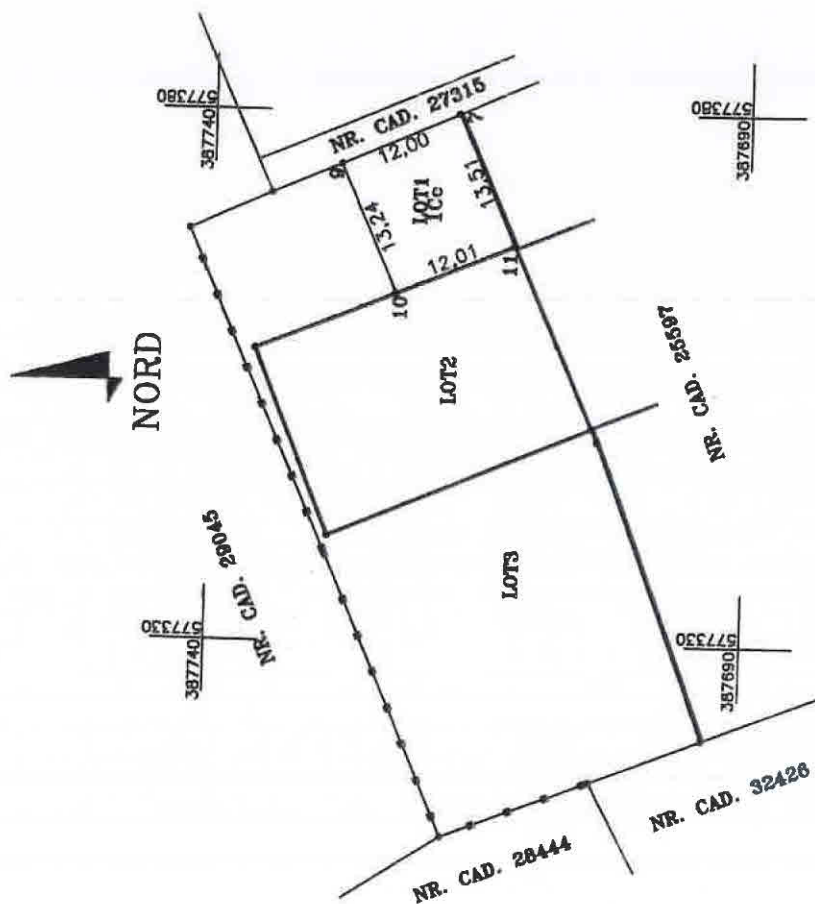
Stamper BC21

DATA :02.2025

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
33126	161 mp	INTRAVILAN, sat PAULESTII NOI, str. Principala nr.18A, Tarta 35
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		PAULESTII



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	161	Imprejurare : Terenul este imprejuiuit partial cu gard beton, perete constructia
Total		161	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			
Suprafata totala masurata LOT 1= 161 mp			

Expertant
MANEA VIAD ALEXANDRU

Confirm executarea masuratorilor la teren, concluderile informatiilor documentelor cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren

MANEA
Vlad Alexandru
Data: 2022.07.04
Data: 2022.07.04

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Stampila BCP
Carbu

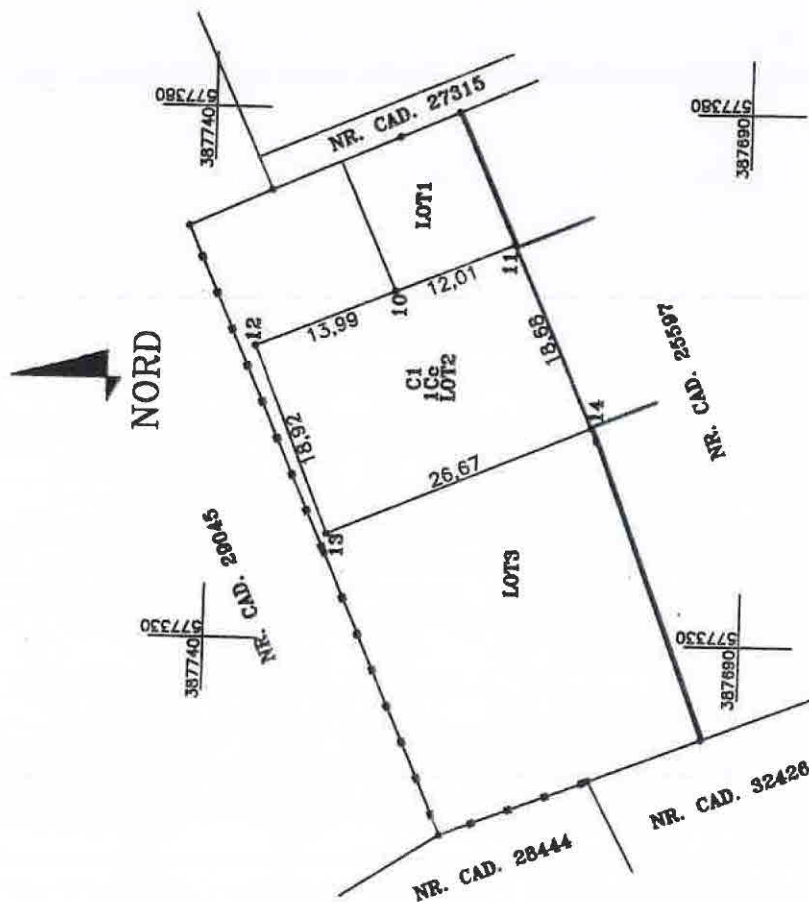
DATA: 02.2025

NOTA: ACCESUL LA IMOBIL SE FACE PE SERVICIUL DE TRECERE CONSTITUITA PE TERENURILE CU DESTINATIA DRUM DE ACCES, RESPECTIV GDH/1 (ACTUAL NR.CAD. 27264), TDR (ACTUAL NR.CAD. 27265), BDR (ACTUAL NR.CAD. 27266), 10DE SI 11DE (ACTUAL NR. CAD. 27315)

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1: 500

Anexa 1.35 la regulament

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
33127	495 mp	INTRAVILAN, sat PAULESTI NOI, str. Principala nr.18A, Tarla 35
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	PAULESTI	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	495	Imprejurare : Terenul este imprejuiat in totalitate cu parci construite
Total		495	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	495	C1 MAGAZIE IN SUPRAFAIA CONSTRUIT DE 495 MP
Total		495	
Suprafata totala masurata LOT2 = 495 mp			

Reprezentant MANTA VLAD ALEXANDRU Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespundenta actelor, cu redactarea din teren MANEA VLAD ALEXANDRU 09.11.58 +02.00' DATA :02.2025	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa, Data..... Stampila BCF
---	--

NOTA: ACCESUL LA IMOBIL SE FACE PE SERVICIUL DE TERRE CONSTITUITA PE TERENUL CU DESTINATIA DRUM DE ACCES, RESPECTIV GDR/1 (ACTUAL NR.CAD. 27264), TOR (ACTUAL NR.CAD. 27662), SDR (ACTUAL NR.CAD. 27236), 10UR SI 11DR (ACTUAL NR. CAD. 27315)