



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 18.03.2026 intre:

PRIMARIA PAULESTI , in calitate de Client

Si

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

Raport de evaluare

TEREN 1897 MP

situat in

Com. Paulesti, Sat Paulesti, T12, Parcela CC 609/35, 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 receptionata.

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

Am primit,
PRIMARIA PAULESTI,

.....

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





Catre,

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Ca urmare a solicitării dvs din cadrul platformei online SEAP, respectiv Comanda nr 4027/02.03.2026, DA 39906784/02.03.2026, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **Primariei Comunei Paulesti**, in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea **s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind tranzactionarea bunului imobil evaluat.**

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

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Comuna Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela Cc 609/35, Judetul Prahova alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.m	NC	CF			
Teren	1897 mp	42864	42861	In exclusivitate	In proprietate	Certificat de urbanism 51/12.02.2026 ECF 23678/11.02.2026

Pe teren sunt edificate de catre SC Durlescu Impex, trei constructii, respectiv restaurant+pensiune , modul metalic, si WC, acestea nu fac obiectul evaluarii.

Terenul curti constructii Parcela 609/35, Tarlaua 12, cu NC 42864, a fost concesionat catre DURLESCU IMPEX in baza ctr de concesiune mr 1859/04.08.1994.

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata proprietatii formata din teren cu suprafata de 1897 mp.

la data de 16.03.2026 , este cea rezultata din: ABORDAREA PRIN VENIT:

Valoare totala de piata Teren	(EURO)		86.510
Suprafata Teren	(mp)		1897
Valoare unitara Teren	(euro/mp)		46

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 5.0949 valabil la data evaluarii 16.03.2026.

Evaluator autorizat ANEVAR,

18.03.2026

Expert Tehnic Judiciar

Ec. Constanta Ene





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Teren in suprafata totala de 1887 mp, situat in Com Paulesti, Sat Paulesti, T12, parcela 609/35,
NC 42864 ,Jud Prahova.



Proprietar: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Client: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Destinatar: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizator: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Nr lucrare: 121/18.03.2026

Martie 2026



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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. 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
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2026
- 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/taboul-asociatiei>

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmitiile 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 16.03.2026.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2025**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

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. Utilizarea desemnata

Evaluarea s-a realizat pentru a exprima o opinie asupra 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 Comuna Paulesti, Judetul Prahova, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Supr.m	NC	CF			
Teren	1887mp	42864	42864	In exclusivitate	In proprietate	Certificat de urbanism 51/12.02.2026 ECF 23678/11.02.2026

Pe teren sunt edificate de catre SC Durlescu Impex, trei constructii, respectiv restaurant+pensiune , modul metalic, si WC, acestea nu fac obiectul evaluarii.

Terenul curti constructii Parcela 609/35, Tarlaua 12, cu NC 42864, a fost concesionat catre DURLESCU IMPEX in baza ctr de concesiune nr 1859/04.08.1994.

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

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : teren intravilan curti constructii , cu suprafata de 1887 mp .

Adresa proprietatii : Comuna Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela 609/35, cu NC 42864, in apropierea complexului Sky.

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, aflat in patrimoniul UAT Paulesti cu constructii pe el edificate de catre SC DURLESCU IMPEX SRL.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar si a certificatului de urbanism nr 51/12.02.2026.



1.5. Tipul valorii

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

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

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.03.2026, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **5.0949 LEI pentru 1 EURO**. **Data raportului este 18.03.2026.**

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 certificat de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietate, inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al Primariei Comunei Paulesti, in data de 16.03.2026	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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

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

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

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

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



1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

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

Informatii certe:

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

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

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

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

B. Informatii colectate de Evaluator

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

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



1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

- **Ipoteze** La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici



nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;



- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale**
- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca 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 Comunei Paulesti poate difuza/publica, lucrarea, in scopul realizarii obiectului pentru care a fost contractat serviciul de evaluare.

1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din

“Standardele de Evaluare A Bunurilor 2025”, astfel:



- Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS**

Cadrul general (IVS-Cadrul general)

- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

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

1.12. Descrierea raportului

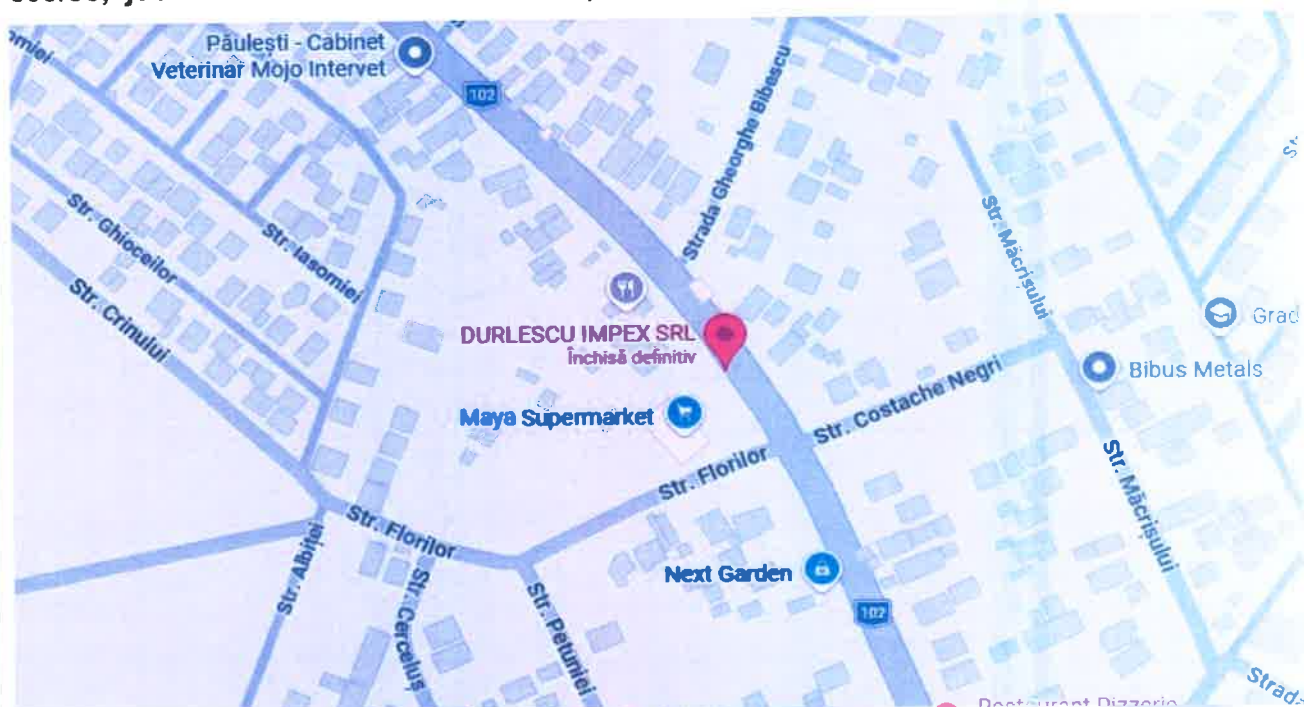
In scopul conformarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informatii pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza 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 **Comuna Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela 609/35, judetul Prahova**. Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere :



Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din : **teren intravilan curti constructii** , cu suprafata de **1897 mp**.

Adresa proprietatii : **Comuna Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela 609/35**, in apropierea complexului Sky.

Teren categoria de folosinta curti constructii, intravilan, cu constructii pe el.

Documente disponibile:

- Certificate de urbanism

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

-TEREN :

-St= 1897 mp



Regimul Juridic

Imobilul (teren 1897 mp) este situat in intravilanul comunei Paulesti, apartinand domeniului privat al comunei Paulesti in calitate de proprietar si concesionat catre SC DURLESCU IMPEX SRL conform Act administrativ nr 1859/04.08.1994 emis de Primaria Paulesti, (act administativ 53/30.07.2010 , act administativ 02/21.02.1994 emis de Consiliul Local al Comunei Paulesti si actelor administrative nr 9635/16.07.2018 si 1860/04.07.1994 emis de Primaria Paulesti) + extras de carte funciara pentru infoormare 23678/11.02.2026 emis de OCPI Prahova.

Conform extrasului de carte funciara pe teren sunt edificate trei constructii C1- Restaurant+ locuinte personal, de serviciu SC sol= 440 mp, SCd= 1224 mp, C2-modul metalic (spatiu comercial) , SC sol/desf=59 mp, C3 – Grup sanitar mixt Sc=14 mp aflate in proprietatea societatii SC DURLESCU IMPEX SRL.

Conform PUG-ului localitatii documentatii aprobate terenul se afla in zona de protectie a drumului DJ 102 si in zona cu noduri rutiere propuse pentru modernizare.

Regimul Economic

Categoria de folosinta intravilan curti constructii .

Destinatia stabilita prin PUG-ul localitatii si este IS1-subzona institutiilor publice si serviciilor de interes general.

Regimul Tehnic

Terenul cu suprafata de 1897 mp este situat in intravilanul Comunei Paulesti in UTR 1 are access din drum judetean, DJ 102(Calea Unirii) parcela construabila – **posibilitati de racordare la energie electrica, apa si gaze naturale cf certificat de urbanism dar in fapt sunt existente pe teren.**

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Categoria de Folosinta
1	Teren intravilan	42864	1897	Curti constructii

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



Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedi sponibil ptr evaluator	Oservatii
Certificat de urbanism	51/12.02.2026	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 Paulesti, T12, P609/35.**

Zona este preponderent rezidentiala .

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

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



Vecinatati imediate:

proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare

proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)

proprietati guvernamentale : Primaria, spital, scoala

unitati comerciale : piete, magazine

unitati de invatamant : da

unitati bancare : da

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat in comuna Paulesti, 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 judetean 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 rezidentiale cu regim de inaltimi P si P+E.

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 16.03.2026 in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

Adresa proprietatii : **Comuna Paulesti, Sat Paulesti, T12, P 609/35** 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 1897 mp
- Forma regulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana



- Conditii de fundare normale

2.5. Descrierea constructiilor si a mijloacelor de transport

Pe teren sunt edificate trei constructii, respectiv, constructie de tip pensiune + restaurant, S+P+1E, modul metalic/magazie de tabla si WC de serviciu, anul edificarii 2009.

2.6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

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

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 nesemnificativa asupra valorii de piata
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	



Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate este un acunoscuta - densitate mare a populatiei - veniturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puternica - dezvoltare industrială și comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei și 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
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -raportul laturilor adecvat - are acces direct la cale de transport principala - deschidere la drum adecvata - - topografia adecvata	Dezavantaje	Infuenta semnificativa asupra valorii de piata



Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtul,ea ar ocupa un loc in zona 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	nu	nu	nu	nu
Administrativ/social/Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	nu	nu	nu	nu

Utilizarea rezidentiala este permisa legal si posibil fizic, avand in vedere ca in jur sunt doar case de locuit.

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

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus, se observa ca edificarea unei cladiri 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.

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



Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona 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 respectiv cea din acte si am constatat ca: in conformitate cu ECF pentru informare nr 23678/11.02.2026 si cu datele din teren exista o constructie edificata pe acest amplasament,ceace conduce la concluzia ca este permisa aceasta constructie.**Testul permisivitatii legale fiind indeplinit.**

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicite, 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 actuale 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 comerciala 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 existenta este fezabila financiar.** O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

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

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii pentru activitati administrativ social culturale, comerciale** 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,** 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 productivitate
Industrial	Nu, in zona nu sunt proprietati industriale	Nu, desi sunt toate utilitatile in zona,	Nu Potential scazut datorita amplasarii (rezidential), in zona nu exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Nu
Comercial	da, in zona sunt proprietati comerciale	Da, are toate utilitatile in zona,	da, Potential nu este ridicat datorita amplasarii, in zona exista cerere ptr astfel de proprietati	Da
Rezidential	nu, in zona analizata sunt proprietati rezidentiale, dar nu este posibil reconversia	Nu desi are toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu, nu are potential rezidential, desi in zona exista cerere, ptr proprietati rezidentiale	nu

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **preponderent rezidentiala,** in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acestui amplasament case de locuit si spatii



comerciale si administrative. Astfel putem afirma ca amplasamentul **analizat se afla in cea mai buna CMBU a sa, respectiv proprietate tip comerciala.**

- 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 comerciala.**
- 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 **de tip comercial.**
- 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 pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată, spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferte sau exces de cerere și nu echilibru, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

Piața terenurilor și respectiv a proprietăților imobiliare din România rămâne atractivă pentru investitori, în ciuda situației generate de criza sanitară și cea geopolitică 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

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

Astfel, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietatii, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este **cea a proprietatilor constructii comerciale**.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se **defineste ca piața proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan cu constructii**.

Arealul analizat : Comuna Paulesti.

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

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

Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, preturile continuă să crească pentru acest tip de proprietate.

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

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

Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative:

Zona predominant **rezidentiala/comerciala** cu acces corespunzător.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti.

Evaluatorul s-a deplasat la proprietate pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate de terenuri cu constructii de tip locuinte.

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



Din punct de vedere economic : **activitatea economica este bazata pe industria petroliera, jud. Prahova, avand fabrici reprezentative pentru aceasta industrie.** Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.



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 personae fizice sau juridice.

3.3. Analiza ofertei competitive

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 si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiza istorica, actuala si viitoare a ofertei trebuie facuta pentru a stabili cate bunuri au fost livrate de concurenti, cat de multe sunt livrate si cate pot fi oferite pe piata.

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, respectiv terenuri in proprietatea UAT concesionate si pe care sunt edificate de catre concesionar cladiri comerciale sunt la un nivel mediu de 40-50 EUR/mp teren. 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 scazuta, polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume proprietati ce se adreseaza unei pieti de lux si proprietati ce se adreseaza unei pieti 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.

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.



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

3.4. Analiza cererii

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

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

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de criza sanitară, creșterea interesului investitional și creșterea nivelului creditării. Oamenii preferă să dezvolte locuințe mai mici care satisfac cerința populației și care ar putea de asemenea să satisfacă condițiile de austeritate impuse de noile condiții de viață generate de valul pandemic.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice în interes de achiziție spațiu de locuit. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietăți similare este crescută. În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ scăzută și vine din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate cât și cu venituri medii.

Analizând cererea în zona din care face parte proprietatea supusă evaluării considerăm că aceasta prezintă interes de mediu pentru potențialii cumpărători.

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

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

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

- Cumpărători inițiali



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

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



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

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

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de stagnare, a intrat pe **un palier ușor ascendent în ciuda situației create de criza geopolitică**. Considerăm că acest trend **ușor ascendent** se va menține și în perioada următoare.

3.6. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

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

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

În momentul de față, proprietatea supusă evaluării, aparține unei piețe în stagnare. Tranzacțiile au fost ocazionale, puține și specifice.

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

4.1. Abordarea prin piață

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.



Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

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

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

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

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

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



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

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

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

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/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 aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferente. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

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

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

Etapetele 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 este ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.**

In aceasta lucrare nu a fost aplicata Abordarea prin Piata pentru teren, acesta fiind in proprietatea unui UAT si este ocupat cu cladiri care sunt in proprietatea unei persoane



juridice iar in piata sunt putine oferte pentru proprietati similare astfel ca aceasta metoda nu ar fi fost potrivita.

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 constructiilor;
- Scaderea deprecierei cumulate din costul total de reconstructie sau inlocuire pentru a obtine costul net;
- Estimarea costului de reconstructie sau de inlocuire si a deprecierei pentru cladirile adiacente sau imbunatatiri ale amplasamentului, scazand in final deprecierea estimate;
- Adaugarea costului net al cladirilor adiacente si a imbunatatirilor amplasamentului la costul net al constructiilor;
- Adaugarea valorii terenului pentru a obtine valoarea totala a proprietatii imobiliare.
- Abordarea prin cost consta in estimarea costului de nou din care se s-au dedus deprecierea (uzura) fizica i/sau deprecierea functionala, dupa caz. Nu s-au aplicat depreciere economice/externe si nici depreciere functionale.
- Pentru estimarea valorii de impozitare a cladirii analizate a fost estimat **costul de inlocuire**. Acesta se defineste ca fiind **"costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate"**.



- Pentru calcule 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 2025-2026**.
- Valorile din aceste lucrări includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA
- Întrucât documentația cadastrală (relevee) 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**. Această 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 2025-2026**.

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

- **Estimarea deprecierei fizice și cumulate**

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare a proprietății imobiliare datorată oricărei cauze (fizice, funcționale sau externe), fiind, de fapt, diferența dintre costul de înlocuire /reconstrucție a clădirii și valoarea ei de piață.

Deprecierea totală cumulată, cuprinde:

-Uzura fizică: este reprezentată de fisuri, rosături, cazături, igrasie, mușcări, exfoliatii, defectiuni ale instalațiilor, etc.

-Neadekvarea funcțională : este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirilor, a stilului sau al instalațiilor atasate.

-Deprecierea economică: este data de factori externi proprietății imobiliare.

Pentru determinarea costului de înlocuire net a construcției evaluate s-au parcurs următoarele etape:

- inspectarea construcțiilor pe teren și stabilirea caracteristicilor constructive a acestora;
- stabilirea dotărilor și instalațiilor, precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor;
- determinarea valorilor unitare de înlocuire (cost de înlocuire brut);
- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;



- **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 12**
- 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 2025-2026- 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 subgrupe, 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 tabelelor 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.

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 (D_{fn}) pentru varsta cronologica ponderata (V_{cp}) se determina astfel astfel: $D_2 - D_1$

$$D_{fn} = D_1 + [(D_2 - D_1) / (V_2 - V_1)] * (V_{cp} - V_1)$$

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.

Abordarea prin costuri a fost folosita ca etalon in vederea extragerii valorii cladirii din valoarea totala a proprietatii determinata prin metoda venitului din chirie avand astfel posibilitatea estimarii valorii de piata pentru teren . In vederea aplicarii acestui rationament, am luat ca si valoarea constructii, valoarea acestora declarata pentru impozitare la 31.12.2025, respectiv cele edificate strict pe acest teren.

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 80% 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**” nr 47.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Conform acestor date se estimeaza ca pensiunea poate fi inchiriata cu cca. 6. Euro/mp util/an , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 20 % 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 8,5 %** ,estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE	
Rata de capitalizare a fost preluată din studiile făcute de firmele specializate (pentru spații industriale - orașe primare) și publicate în revista „Valoarea oriunde este ea” nr. 47 din septembrie , publicată de ANEVAR, care aratau așa: - CBRE România: 8,25% - 9,25%; - Colliers International: 8.50-9.00%; - Darian DRS: 9.5% - 10.50%; - Cushman & Wakefield Echinox: 8.75 - 9.00%; - Jones Lang LaSalle: 8.50 – 9.50%; - Knight Frank: 8.50 – 9.00%.	
S-a considerat o rată de capitalizare: $c = 8,50\%$. (s-a avut in vedere tipul proprietății si locatia acestuia impreuna cu informatiile existente in reviste de specialitate si baze de date ale evaluatorului).	
S-a considerat un grad mediu de ocupare de 80%. Din datele de piață existente și prelucrate de către firma noastră, s-au estimat chirii negociate în funcție de tipul și caracteristicile spațiului analizat între 0 EUR/mp/lună și 6 EUR/mp/lună.	

METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI		
▣> Suprafața utilă - C1 Pensiune	(mp)	740,80
Chiria lunară medie	(EUR/lună/mp)	6,00
▣> Suprafața utilă - Magazin	(mp)	383,20
Chiria lunară medie	(EUR/lună/mp)	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

▣> Suprafața utilă - Vestiar Piscina	(mp)	56,80
Chiria lună ră medie	(EUR/lună/mp)	0,00
▣> Suprafața utilă - Atelier intretinere	(mp)	40,00
Chiria lună ră medie	(EUR/lună/mp)	0,00
▣> Suprafața utilă - WC	(mp)	6,40
Chiria lună ră medie	(EUR/lună/mp)	0,00
Total chirie	(EUR/lună)	4.445
Venituri brute potentiale VBP	(EUR/an)	53.338
Total VBP	(euro/an)	53.338
Grad de ocupare	%	80%
Venituri brute efective VBE	(EUR/an)	42.670
Total VBE	(EUR/an)	42.670
Cheltuieli de exploatare	%	
Cheltuieli fixe		
– impozit pe clădiri	(EUR/an)	13.544
– asigurare	(EUR/an)	2.257
Cheltuieli variabile		
– management	2,00%	853
– întreținere și reparații	1,50%	640
Alocare pentru înlocuiri	1,50%	640
Total Cheltuieli exploatare	(EUR/an)	17.935
Venit net efectiv	(EUR/an)	24.735
Total VNE	(EUR/an)	24.735
Rata de capitalizare	%	8,50%
Curs valutar la data evaluării	Lei / 1 Euro	5,0949
Valoare proprietate (rotunjit):	(EURO)	291.000
	(LEI)	1.482.616
Valoare constructie Abordare prin costuri	(LEI)	1.041.858
Valoare Teren = Val proprietate-Valoare constructii	(LEI)	440.758
Valoare totala de piata Teren	(EURO)	86.510
Suprafata Teren	(mp)	1897
Valoare unitara Teren	(euro/mp)	46



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Indicatia asupra valorii de piata a proprietatii formata din teren cu constructia edificata pe acesta exprimata prin ABORDARE PRIN VENIT este de: 291.000 euro din care pensiunea reprezinta 204.490 euro iar terenul reprezinta 86.510 euro.

Continuand cu acelasi rationament rezulta valoarea de piata unitara a terenului evaluat aceea de 46 euro /mp (86.510 euro/ 1897 mp = 46 eur/mp, rotunjit)/

Valoare totala de piata Teren	(EURO)		86.510
Suprafata Teren	(mp)		1897
Valoare unitara Teren	(euro/mp)		46

Valoarea nu contine TVA.

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

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

Valoare totala de piataTeren	(EURO)		86.510
Suprafata Teren	(mp)		1897
Valoare unitara Teren	(euro/mp)		46

5.2. Concluzia asupra valorii

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „**teren**”, amplasata intr-o zona a localitatii **Paulesti**. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat 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 venit.**
- 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 venit.**
- 3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in **Comuna Paulesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile **culese din piata imobiliara** au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit/costuri
Credibilitate	neaplicata	foarte buna
Relevanta	neaplicata	foarte buna
Adecvare	neaplicata	foarte buna

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

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a proprietatii formata din teren in suprafata totala de 1897 mp la data de 16.03.2026 este cea rezultata din ABORDAREA PRIN VENIT : respectiv 46 euro/mp.

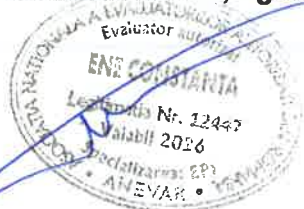
Valoare totala de piata Teren	(EURO)	86.510
Suprafata Teren	(mp)	1897
Valoare unitara Teren	(euro/mp)	46

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- 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

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

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

ANEXE

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Comparabile inchiriere/vanzare pensiuni



1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-spatiu-comercial-si-curte-generoasa-in-paulestii-noi-IDEtFP>



Vanzare spatiu comercial si curte generoasa, in Paulestii Noi

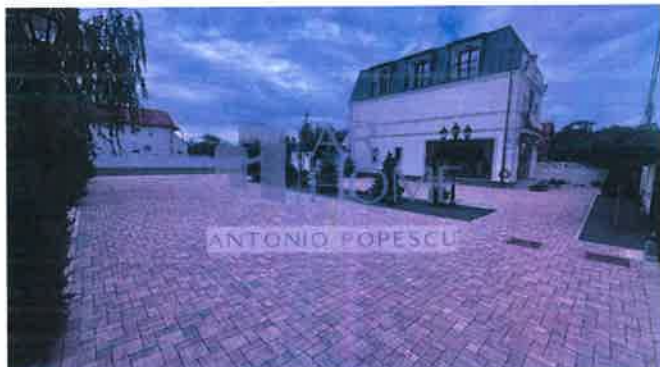
3 540 724,48 lei

Paulesti - 01 ianuarie 2026

272 m²



Imagini (20)



Antonio Popescu
ARHOME IMOB

Aflașă numărul

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



Antonio Popescu
ARHOME IMOB

Aflașă numărul

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Vanzare spatiu comercial si curte generoasa, in Paulestii Noi

695 000 € 2 555 €/m²

 Paulestii Noi, Paulesti, Prahova

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	272 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	separata
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	lift

Caracteristici

Publicitate

Allianz  Tivac  Asigurare pentru casa ta 



Antonio Popescu

ARHOME IMOB

 0758 098 383

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Antonio Popescu

ARHOME IMOB

 0758 098 383

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Vanzare spatiu comercial si curte generoasa, in Paulesti Noi

Paulesti Noi, Paulesti, Prahova

Salvează

Contact

Vanzare spatiu comercial P+1+M in Paulesti Noi.

Imobilul are toate avizele si autorizatiile pentru laborator cofetarie si are ca vecinatati Sky Center, restaurant Schnitzel House, Piata Artizane, Mega Image, Pepco, Maya market, scoala Angels etc.

Este construit in anul 2023 cu fundatie de beton armat, structura pe cadre de beton, peretii din caramida Porotherm 30 cm, placa de beton pe fiecare nivel, tencuit la interior si izolat termic la exterior cu Polistiren 10 cm EPS 100. Acoperisul este din tabla Lindab tip Click izolat cu 30 cm de vata bazaltica, folie anticondens si rigips.

Amprenta imobilului este de 109,20 mp, suprafata construita 330 mp, suprafata utila 272 mp.

Compartimentarea interioara este din rigips si poate fi recompartiment cum se doreste.

Terenul are o suprafata de 1500 mp, deschiderea de 50 ml.

Dotari exterioare: teren imprejmuit cu gard de beton si fier forjat, alei pietonale si auto betonate si placate cu Dale Semmerlock, gazon de tip rulou, sistem de aspersoare automatizat, anexe pentru depozitare si camera tehnica, plante decorative, iluminare exterioara, vopsea decorativa, glafuri din marmura, porti actionate electric, camere de supraveghere etc.

Dotari interioare: usi interioare din lemn stratificat, tamplarie PVC Salamander cu geam tripan, centrale termice pe gaz, calorifere din otel, instalatia de apa pe PPR verde cu insertie de aluminiu, linoleum medicinal, scara de beton imbracata in linoleum medicinal, apa si scurgere in fiecare camera, gol pentru lift, gresie si faianta, vopsea lavabila, tapet, glafuri de marmura etc.

Utilitati: apa, curent 220V-380V, gaz, canalizare.

Imobilul este pretabil pentru diferita activitati comerciale precum laborator cofetarie, laborator analize medicale, clinica medicala, birouri etc.
Pret: 695000 euro.

Mai puțin ^

ID: 9645577

ID Intern: 456166-1

Raportează



Publicitate

Calculator de împrumut

ROU

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea
proprietatii
Selectati valoarea
împrumutului

695000 EUR

Perioada de rambursare 20 Ani

În câți ani doriți să
rambursati împrumutul?



Cere o ofertă

Publicitate

2. <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-restaurant-evenimente-piscina-teren-31150-mp-ploiesti-IDEugB>

ARHOME IMOB

>

<

Impot

Distribuie

Salvează



DE VANZARE RESTAURANT EVENIMENTE | PISCINA | TEREN 31150 mp | PLOIESTI

1 400 000 € 1 273 €/m²



Razvan Pintec
ARHOME IMOB
0746 889 900



De Vanzare Restaurant Evenimente | Piscina | Teren
31150 Mp | Ploiesti

7 132 394,63 lei

Ploiesti - 02 Ianuarie 2026

1 100 m²



Razvan Pintec
ARHOME IMOB
0746 889 900

Nume*

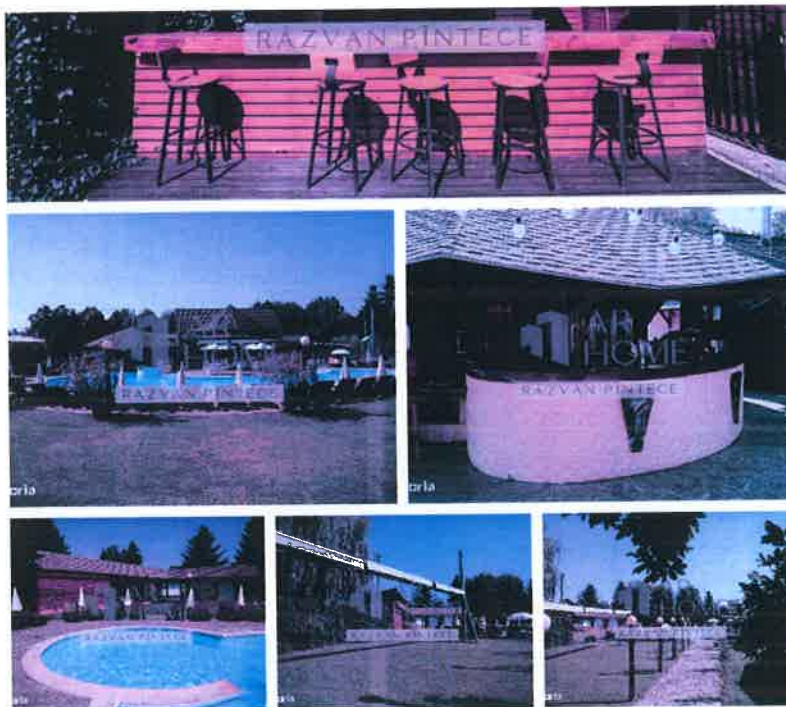
Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt Interesat(ă) de acest magazin de
vânzare și aş vrea să fac o vizionare.
Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

Autorul anunţului va primi datele tale pentru a permite
comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Serviciu
S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



0746 889 900

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea. Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storla) mai.mai@olx.ro

Trimite mesajul

Descriere

Va propunem spre achiziție o proprietate unica, destinata celor care cauta o afacere functionala in domeniul HoReCa sau o oportunitate excelentă de investitie, anume Club Laguna Ploiesti.

Proprietatea include restaurantul principal in suprafata de 580 mp, piscina exterioara, teren de fotbal sintetic si alte constructii ce insumeaza in total 1.273 mp construiti, toate amplasate pe un teren intravilan de 8.696 mp. In continuarea proprietatii se afla un teren intravilan in suprafata de 22.454 mp, permitand extinderea spatiului cu noi facilitati, fie că vorbim despre cazare, sala de evenimente sau alte zone de agrement. Parametrii urbanistici: POT 50%, CUT 1,5, regim maxim de înălțime P+2E.

Locatia are un acces facil, atat pentru clientii care vin cu mijloace de transport in comun, cat si pentru cei care prefera masina personala, oferind suficiente locuri de parcare. Spatiul generos si amenajarile existente fac ca aceasta să fie ideala pentru organizarea de evenimente private, activitati sportive, dar si pentru dezvoltarea unui concept integrat de leisure & entertainment.

Este o oportunitate excelenta pentru antreprenorii care vor sa investeasca intr-o afacere cu profitabilitate imediata sau pentru dezvoltatori care isi doresc proiecte pe termen lung.

Proprietatea este in prezent in functiune si se poate vinde inclusiv cu firma sub care opereaza, oferindu-va astfel posibilitatea de a prelua o afacere deja consolidata, cu potential de dezvoltare imediat.

Pentru mai multe informatii, va asteptam la vizionare.

Pret: 1.400.000 EURO.

3. <https://www.blitz.ro/ploiesti/spatiu-comercial-inchiriat-blitz119649sic>

Chirie

Spatiu comercial, 144mp, Paulesti

ID: BLITZ 119649SIC Cartier: Paulesti Actualizat: 16.05.2024

Calculator credit

1.800 €

2000€ (-200€)

TRIMITE OFERTA DE PREȚ

Imagini Hartă



☒ Acest anunț este verificat de către agent

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

☐ Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 119649SIC din Ploiești, zona Paulesti

☐ Sunt de acord cu [termenii și condițiile](#) privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Descriere

Blitz va propune spre inchiriere un spatiu comercial, cu o suprafata de 114mp aproximativ, situat in zona Paulesti.

Contorizarea este separata, beneficiaza de centrala termica proprie, aer conditionat si un spatiu amenajat pentru parcare, avand suprafata de 300mp.

Spatiul comercial este disponibil de inchiriat cu toate facilitățile incluse.

Suprafața este adecvată pentru orice afacere, in special pentru restaurant sau catering, beneficiind de o sala de evenimente de 80 persoane si terasa, bucatarie complet mobilata si utilata, spatiul beneficiind de: cuptoare, hote profesionale, vesela, mese, scaune, congelatoare, frigidere, gratare, aragaz, carucioare cu tavi, vitrine, plita. Spațiul este bine luminat, iar zona este extrem de accesibilă, cu acces rapid la supermarket.

Intregul spațiu poate fi inchiriat cu 2000€, pretul fiind negociabil.

Va asteptam la vizionare pentru a descoperi personal frumusețea spatiului si pentru a va imagina dezvoltarea afacerii in acest imobil. Nu ezitati sa ne contactati pentru orice informatii suplimentare.

4. <https://www.royal-imob.ro/spatiu-comercial-1-camere-de-vanzare-mihai-bravu-ploiesti-7365.html>

Vanzare







Ploiesti Vanzare Restaurant, Piscina, Spatii de agrement

ID: X5577371, Mihal Bravu, Ploiesti

980,000 EUR

5859 afisari



Imobiliare Royal

0731-003405

0731-003406

office@royal-imb.ro

Vezi ofertele agentului

Contacteaza agent

Nume

Telefon

E-mail

Sunt interesat de oferta cu ID: X5577371

Descriere spatiu comercial

Vanzare Club Restaurant, cu o suprafata totala de teren de 8696 mp.

Proprietatea este compusa din urmatoarele cladiri:

- *restaurant cu terasa 580 mp, terasa acoperita de 250mp si sala evenimente cu 150 locuri
- *teren sintetic fotbal cu iluminare nocturna
- *teren de tenis cu piciorul cu iluminare nocturna
- *piscina cu apa incalzita
- *pub
- *construcții anexe piscina

Proprietatea se poate extinde cu o suprafata de teren de 22.911 mp, la pretul de 30 Euro/mp.

Caracteristici spatiu comercial

- ✓ Numar Camere: 1
- ✓ Zona: Mihal Bravu
- ✓ Suprafata utila: 600 mp
- ✓ Reper:
- ✓ Tip Spatiu: Constructie separata
- ✓ Structura: Beton

Teren vanzare

1. <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-paulesti-3009mp-274446182>

imobiliare.ro

Adaugă anunț

TEREN INTRAVILAN// PAULESTI
Paulești, Județul Prahova - Vezi Hartă

225.000 €
74.78 €/mp

Rate de la 5.107 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează

**Daniel Gogu**
SPARK EXPERT IMOB
PRO

**0727155074**
073/601135

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Link

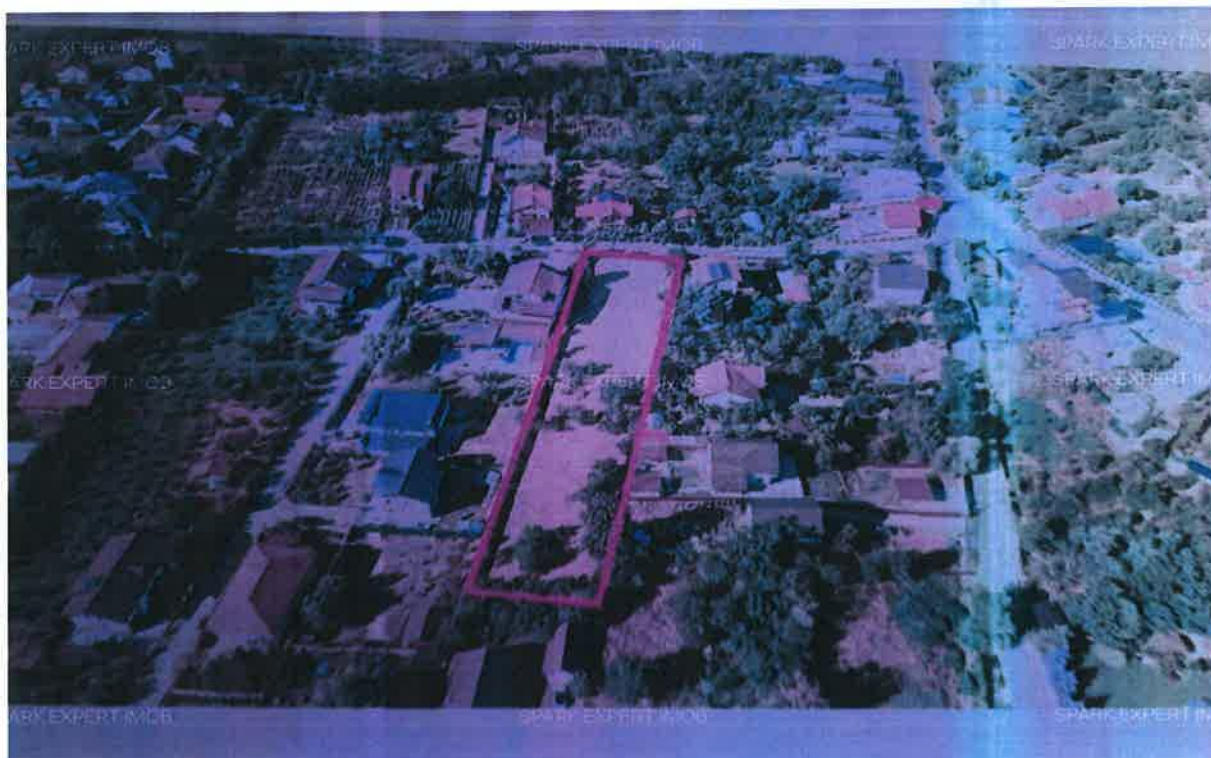
Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Sup. teren:
3.009 mp

Tip:
Construcții



TEREN INTRAVILAN// PAULEȘTI - 225.000 €

Paulești, Județul Prahova - [Vezi Hartă](#)



0727155074
0732601026



[Vezi Hartă](#)



Fonduri Europene Pers. Fizice

[Fondurile-Europene.eu](#) [Mai multe >](#)

Descriere teren

Teren intravilan de vânzare - Paulești, Prahova

Se oferă spre vânzare teren intravilan cu suprafața de 3009 mp, situat în comuna Paulești, Județul Prahova, într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare. Terenul beneficiază de o deschidere generoasă de 26 m, ideală pentru construcția unei locuințe sau pentru investiție.

Acces facil, poziționare bună și potențial ridicat de valorificare.

Preț: 75 euro/mp, ușor negociabil.

Pentru mai multe detalii sau vizionare, nu ezitați să mă contactați.

comision 2%

[Electricitate](#) [Apă](#) [Gaz](#) [Canalizare](#)

Detalii teren

ID anunț: XSGM13019 [274446182](#)

Actualizat în: 24 Februarie 2026

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	26 m
Nr. fronturi stradale:	1	Surse coef. urbanistici:	Certificat Urbanism
Lățime drum acces:	26 m		

TEREN INTRAVILAN// PAULEȘTI - 225.000 €

Paulești, Județul Prahova - [Vezi Hartă](#)



0727155074
0732601026

Puncte de interes

Școală

[Toma Socolescu](#)
Școală

aprox. 1107 m

[Vezi toate opțiunile](#)

Recreere

[Supermarket Maya](#)
Supermarket

aprox. 753 m

[Teren sportiv](#)
Terenuri sport

aprox. 799 m

[Restaurant Sky Paulesti](#)
Restaurant

aprox. 1053 m

[Sky Pub Paulesti](#)
Bar

aprox. 1057 m

[Vezi toate opțiunile](#)

5. <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-paulesti-1900mp-271753224>

Teren intravilan 1900 mp, langa padure, intrare Gageni Paulesti

Paulesti, Judetul Prahova - [Vezi Harta](#)

129.000 €

67,89 €/mp

Rate de la 2.928 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren

1.900 mp

Tip:

Construcții



Razvan Pintece

REALTOR, Marketing Partner

★★★★★ 5.00 (3 reviews)

ARHOME PRO



0746889900

0756016583

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)

[Vizionare prin apel video](#)

Galerie

Localizare

StreetView

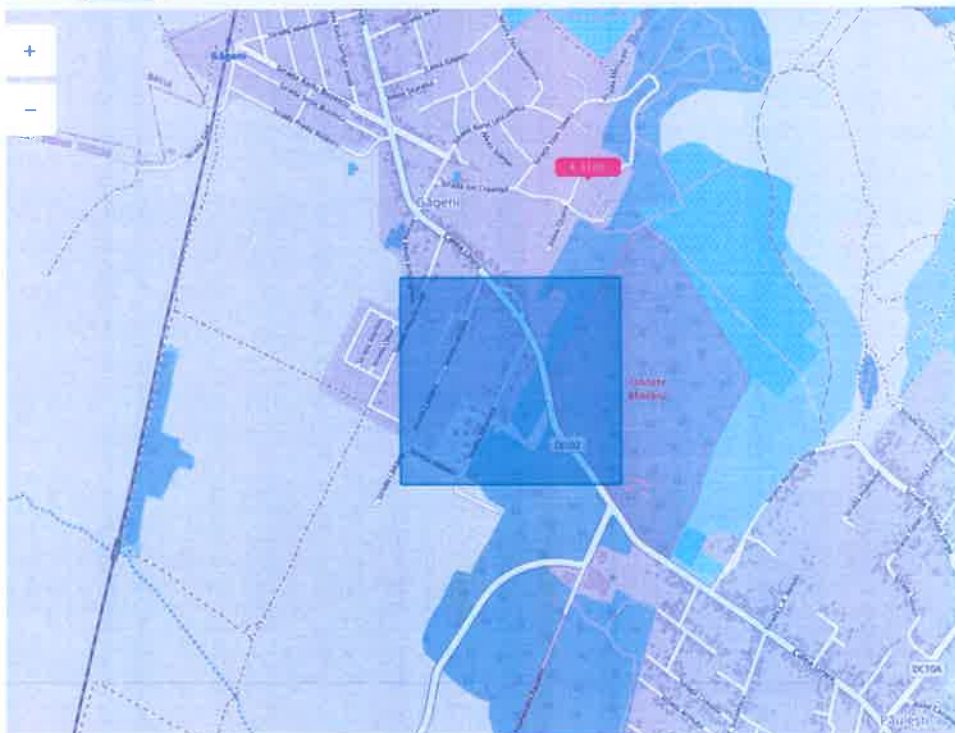
Mijloc de transport

Supermarket/Mall

Restaurante

Recreere

Parcări



0746889900

0756016583

Cere detalii prin email

*Numele tău

*Telefon

*Email

*Bună ziua! Mă interesează acest teren pentru construcții de pe imobiliare.ro. Aș vrea să știu mai multe detalii.

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile mele

[Trimite mesaj](#)

Teren intravilan 1900 mp, langa padure, intrare Gageni Paulesti - 129.000 €

Paulesti, Judetul Prahova - Vezi Harta



0746889900
0758098383

Activeaza Notificarile

Descriere teren

Vanzare teren intravilan in suprafata de 1900 mp, zona superba, langa padure, la intrare in sat Gageni, com. Paulesti, Prahova.

Terenul are deschidere la 2 fronturi stradale, 81,3 m, respectiv 24 m.

Utilitati la hotar: apa, gaze, curent.

Se vinde la pretul de 129000 EURO.

Detalii teren

ID anunt: XF2F13012 271753224

Actualizat in: 09 Februarie 2026

Clasificare teren:	intravilan	Front stradal:	81 m
Nr. fronturi stradale:	2	Lătime drum acces:	8 m

Utilități

Destinație

Razdanției

Alte caracteristici

Oportunitate de investitie



Teren intravilan 1900 mp, langa padure, intrare Gageni Paulesti - 129.000 €

Paulesti, Judetul Prahova - Vezi Harta



0746889900
0758098383

Puncte de interes

Mijloace transport



Gageni

Stația autobuz

aprox. 1674 m

Vezi toate opțiunile

Recreere



Regina Noptii 3

Restaurant

aprox. 600 m



Parc

Percurs

aprox. 898 m



Barbu

Supermarket

aprox. 1142 m



Perla

Restaurant

aprox. 1319 m



ENE CONSTANTA

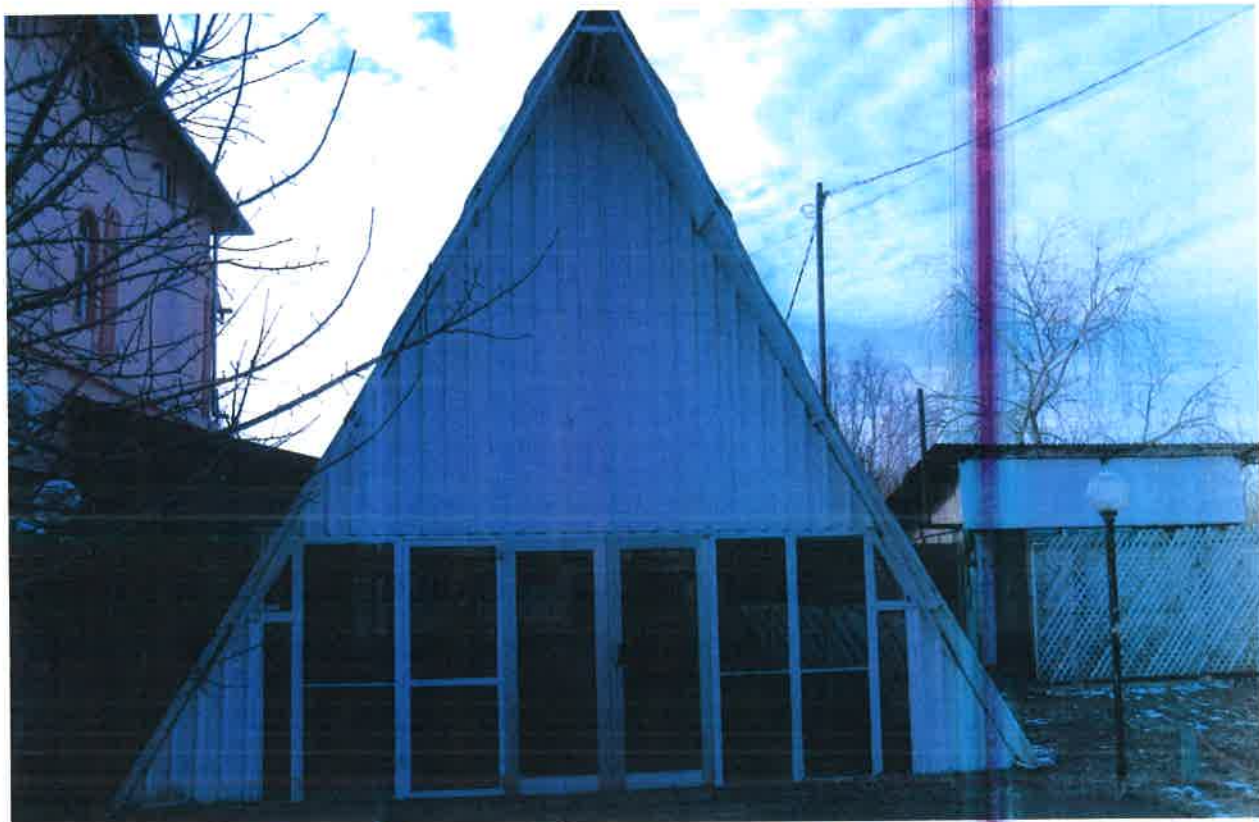
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 2

Fotografii









ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 3

Localizare subiect





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



CONFIDENTIAL



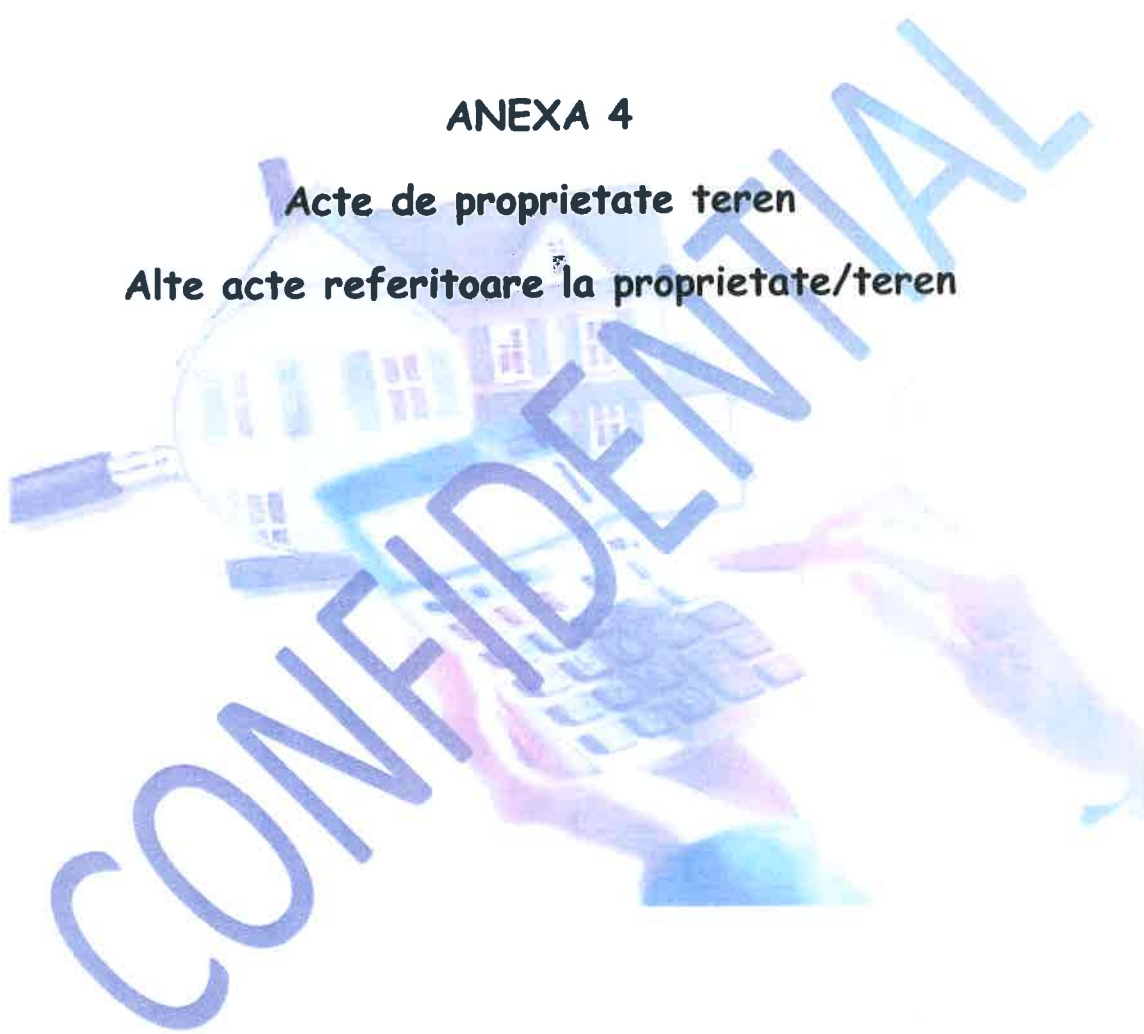
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 4

Acte de proprietate teren

Alte acte referitoare la proprietate/teren



ROMÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA COMUNEI PĂULEȘTI
Primar
Nr. 2656 din 12.02.2026



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 51 din 12.02.2026

În scopul:

INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

Ca urmare a cererii adresate de COMUNA PĂULEȘTI rep de dl. PRIMAR SANDU TUDOR CUI 2843981,
cu sediul în județul PRAHOVA, comuna PĂULEȘTI,
satul PĂULEȘTI sectorul - cod poștal 107400,
str. CALEA UNIRII, nr. 299, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
telefon/fax 0244/224300, e-mail -,
înregistrată la nr. 2656 din 11.02.2026.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în jud. PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul PAULEȘTI, sectorul -,
cod poștal 107400, str. CALEA UNIRII, nr. 169, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă.

Tarla 12 Parcelele Cc 609/35 Nr. cadastral 42864 (cf sporadic 29535).

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat în intravilanul comunei Păulești, aparținând domeniului privat al comunei Păulești în calitate de proprietar și concesionat către SC DURLESCU IMPEX SRL conform Act administrativ nr. 1859 din 04.08.1994 emis de Primăria Păulești, (act administrativ nr. 53 din 30.07.2010 emis de Primăria Păulești, act administrativ nr. 02 din 21.02.1994 emis de Consiliul Local al Comunei Păulești și actelor administrative nr. 9635 din 16.07.2018 și nr. 1860 din 04.07.1994 emise de Primăria Păulești) + extrasul de carte funciară pentru informare nr. 23678 din 11.02.2026 emis de OCPI Prahova.

Conform extrasului de carte funciară menționat pe teren sunt edificate trei construcții C1- Restaurant + locuințe personal, de serviciu Scsol= 440mp, SCD = 1224mp, C2-Modul metalic (spațiu comercial), Scsol/desf = 59mp, C3- Grup sanitar mixt Sc= 14mp aflate în proprietatea societății SC DURLESCU IMPEX SRL.

Conform PUG-lui localității documentației aprobate terenul se află în zona de protecție a drumului DJ 102 și în zonă cu noduri rutiere propuse pentru modernizare.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Destinația stabilită prin PUG- ul localității și este : IS1 – subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general.

UTILIZĂRI ADMISE - IS1

- IS1 – Subzona de instituții publice și servicii de interes general :
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – sedii de primărie, sedii de partide politice, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații non guvernamentale, asociații, agenții, foruri, construcții de învățământ – preșcolar, școlar sau liceal – în funcție de necesitate, construcții de cult, construcții de sănătate;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- servicii turistice, hoteluri, pensiuni, moteluri etc. ;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- comerț cu amănuntul;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂR - IS1

IS1 - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului (*sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul*) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, loisir, servicii profesionale și colective ;

- se admit la parterul clădirilor funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu condiția ca acestea să nu reprezinte mai mult de 30% din frontul străzilor și să nu se grupeze mai mult de două astfel de clădiri;

- se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădiri existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul arii construite desfășurate;

- se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100 m de instituțiile publice reprezentative (primarie, casa de cultura, camin cultural, etc), lăcașele de cult și instituțiile educaționale;

IS1 - UTILIZĂRI INTERZISE

IS1 - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de instituțiile publice reprezentative (primarie, casa de cultura, camin cultural, etc), lăcașele de cult și instituțiile educaționale;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care urăsc arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafața de 1897mp este situat în intravilanul comunei Paulești în ZTR 1, are acces din drum județean DJ102 (Calea Unirii) cu posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, apă, gaze, canalizare și telefonie existente în zonă.

Construcția propusă se va amplasa în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate (PUG și PUZ, RLU aferent), cu respectarea distanței minime legale față de axul drumului, a prevederilor Codului Civil, normelor sanitare, PSI și de protecție a mediului.

IS1 – Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Subzona funcțională	Dimensiune minimă a terenului	
	Suprafața - mp.	Front - m.
Cuplat	300	18
Izolat	600	25

*) construcțiile înșiruite sunt premise în zonele unde sunt deja elaborate documentații urbanistice aprobate.

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri, cu respectarea profilelor transversale stabilite în planșele de circulație.

IS1 - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- în zonele constituite dispunerea clădirilor față de aliniament va respecta caracterul străzii existente, cu următoarele condiții:

- clădirile care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 5,00 metri, cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor;

- în raport cu caracterul străzilor existente clădirile pot fi dispuse de aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate;

- construcțiile noi se vor retrage față de aliniament la regimul de aliniere specific străzii pe care se situează, respectând profilele prevăzute.

- amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru terenurile reglementate anterior elaborării PUG și RLU prin documentații de PUZ și PUD, se va face conform documentațiilor aprobate și în corelare cu prezentul regulament de urbanism.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR. IS1

IS1 - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15,0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3,0 metri;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,0 metri**.

- în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje;

IS1 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

IS1 - Subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

IS1 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

IS1 - subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- numărul și configurația acceselor prevazute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la fiecare **30,00 metri** de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- nu sunt admise soluții de circulație de tip fundatură dacă fundătura nu are un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura e mai mare de **100 m**;

- stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației, în conformitate cu anexa 4 la Hotărârea Guvernului României nr. 525 /1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, funcție de specificul funcțiunii.

IS1 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

IS1 – subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim **150 metri** de obiectivul deservit;

- numărul și configurația parcajelor prevazute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

IS1- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (cornisa)(metri)	Înălțimea maximă admisă (coama)(metri)	Număr niveluri convenționale (4.0 metri)
---------------------	--	--	--

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri.

IS1- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

IS1 – subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu țiglă de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie; acoperișurile pot fi realizate în sistem mixt, în pantă și în terasă cu condiția de a se utiliza acoperirea cu țiglă; sunt interzise soluții de acoperire din tablă, cu excepția țiglelor metalice;
- pentru clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții;
- panta maximă admisă pentru acoperișuri este de 45%;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu se admis un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria exterioară a ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

IS1: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

IS1 – subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

IS1: SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

IS1 – subzona de instituții publice și servicii de interes general :

- spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 40 mp;

- se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

- se va asigura un procent de spații verzi de minim 15% pe fiecare parcelă.

IS1: - ÎMPREJMUIRI.

IS1 – subzona de instituții publice și servicii de interes general :

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

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

IS1- PROCENT MAXIM DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (POT).

$$: P+4 * : POT_{\max} = 50\%$$

$$CUT_{\max} = 2.50$$

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

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

INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI PLOIEȘTI, Str.Gh.Gr. Caplacuzino , Nr.306 ,
tel/fax 0244 515811; 0244 544 134**

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism(copie) ;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ;

c) documentația tehnică – D.T., după caz (doua exemplare original):

☐ DTAC

☐ DTOE

☐ DTAD

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism :

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu en.electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

Actualizarea cartii funciare a imobilului

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ sănătatea populației

☐ protecția civilă

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

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ - Studiu geotehnic (cu verificator)

☐ - Plan de situație pe ridicare topografică întocmit de topograf atestat ONCGC pentru faza de DTAC vizat de OCPI Prahova cu delimitarea terenului aferent tuturor lucrărilor de construire propuse, cu puncte de inflexiune și cote pe contur, tabel de coordonate cu calcul de suprafețe, curbe de nivel, construcții, rețele, drumuri existente - vizată de OCPI Ph

☐ - Verificarea documentației conform HGR 925/1995

☐ - Dovada înscrierii DTAC la OAR și documentele justificative cu opțiunile proiectantului pentru timbrele de arhitectură.

e) ☐ - actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☐ - Taxa timbru arhitectură (construire) – 0,05% din valoarea autorizată;

☐ - Taxa autorizație de construire – 0,5% din valoarea devizului estimativ, achitată la Primăria Păulești

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

L.S.

**PRIMAR,
TUDOR SANDU**



**SECRETAR GENERAL,
FELICIA RADUCEA**

**ARHITECT ȘEF,
COSTIN NICOLESCU**

Achitat taxa de: scutit conf Legii 227/2015

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

Intocmit/redactat: consilier urbanism Dragomir Nicoleta Steluta

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM Nr. _____ din _____.

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: _____.

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____.

1829/4 VII 1829

Apexa nr.5

CONTRACT DE CONCESIUNE

Incheiat in 3 exemplare la data de 4 Iulie 1994

I. Partile contractante

Intre CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI
, avind rolul juridic de
 conform din
reprezentata prin SERBAN IOAN, PRIMAR
si MUSTATA ELENA, SECRETAR, cu sediul in COMUNA
PAULESTI, JUDET PRAHOVA, SAT PAULESTI avind calitatea de concen-
dent, pe de-o parte si S.C.VIOLETA-DURLESCU SNC
 avind statutul juridic de
conform reprezentata prin
DURLESCU GHEORGHE SI DURLESCU VIOLETA
cu sediul in COMUNA PAULESTI, SAT PAULESTI, JUDET PRAHOVA
in calitate de concesionar, si numita in continuare partea doua,
In temeiul Legii nr. 50/1991 si procesului verbal nr. 1730 si a
din ambele din 22 VI 1994 raportului comisiei de arbitraj
eliberat de Comisia de organizarea licitatilor
Paulesti privind adjudecarea la licitatie publica din
ziua de ----- 22 luna Iunie anul 1994 a concesiunii
pentru terenul situat in str. comuna PAULESTI nr.
sector JUDET PRAHOVA s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in COMUNA PAULESTI,SAT PAULESTI
 nr. in suprafata de 18X mp. asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art.2. Terenul precizat la art.1 se predă de către partea întâi (concedent) către partea a doua (concesionar) pe baza de proces verbal de predare-primire, în vederea realizării obiectivului de investiții prevăzut în planurile urbanistice zonale, având destinația precizată în certificatul de urbanism eliberat de Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al JUDEȚULUI PRAHOVA și în condițiile din oferta care a stat la baza adjudicării licitației.

Durata de executie este de maximum -24- la data atacarii lucrarilor, ce se va consemna intr-un act incheiat intre cele 2 parti:

III. Termenul contractului

Art.3. Durata concesiunii este de 99 ani, incepin cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art.4. Partea intii (concendentul) va comunica partii a doua (concesionarului) cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii.

IV. Pretul concesiunii

Art.5. Pretul concesiunii este de 481.000 lei anual, asa cum a rezultat din oferta prezentata de partea a doua in cadrul licitatiei publice din ziua de 22 luna Iunie anul 1994 si pe baza caruia s-a facut adjudecarea concesiunii.

Art.6. Pretul concesiunii prevazut la art.5 va fi indexat anual cu rata inflatiei.

V. Modalitatea de plata

Art.7. Sumele prevazute la art.5 se vor plati prin ordin de plata in contul partii intii nr. 21221092643961 deschis la TREZORERIA PLOIESTI

Art.8. Sumele prevazute la art.5 se platesc in 4 rate trimestriale in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru. Eventualele regularizari, ca urmare a indexarii datorate ratei inflatiei se vor face odata cu achitarea celei de a patra rate. Plata va incepe dupa 30 zile de la data predarii terenului.

Art.9. Intirzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza, cu penalitati zilnice de 5% din suma datorata, urmand ca daca intirzierile depasesc 30 zile sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. Incetarea concesiunii

Art.10. - Concesiunea poate inceta prin :

10.a. - expirarea duratei;

10.b. - rascumparare;

10.c. - retragere;

10 d. - renuntare.

10.1. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

10.a.1. La termenul de incetare a concesiunii concesionarul

obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului concesiunii si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el gratuit si libere de orice sarcini.

10.a.2. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea, dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat, dupa care intre concendent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare a bunului cit si a eventualelor bunuri dobindite pe perioada concesiunii si destinate concesiunii.

10.a.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalatii ce nu sint pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre parti, se vor prelua de catre concendent, pe baza de contract, la data expirarii concesiunii.

10.b. Incetarea concesiunii prin rascumparare

10.b.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata, concendentul asigurind despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin Hotariri ale Guvernului.

10.b.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrale.

10.c. Incetarea contractului prin retragere

Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatata facindu-se de organele de control autorizate.

10.c.2 Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de interes public in termen de 1 an de la data concesiunii.

10.c.3. Concendentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

10.d. Incetarea concesiunii prin renuntare.

10.d.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau

exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnate de concesionar, de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, a- Consiliului local al Comunei PAULESTI si Agentiei nationale pentru privatizare care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra continuarii sau incetarii contractului.

10.d.2. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala si partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

10.d.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre organele competente romane, in prezenta partilor.

10.d.4. In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta, cu perioada corespunzatoare acesteia, mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intirzieri in executarea constructiilor.

10.d.5. In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii indeplinirii clauzelor incluse in contract. In cazul distrugerii sau imposibilitatii de exploatare a bunului concedionat bine verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor hotari asupra continuarii sau incetarii contractului.

Art. 11. In cazul in care partea a doua nu incepe executia lucrarilor in termen de un an de la data concedionarii, concesiunea se retrage fara nici o obligatie din partea partii a doua.

De asemenea concesiunea se inceteaza in cazul in care cistigatorul licitatiei nu respecta prevederile ofertei pe baza careia s-a adjudecat licitatia.

Art. 12. In cazul incetarii executiei din unul din motivele prevazute la art. 9, 10 si 11, partea a doua (concesionarul) va avea urmatoarele obligatii:

a. sa predea partii intii documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concedionat.

b. sa prevada in actele juridice pe care le incheie si prin care isi asuma obligatii fata de terti, sau dobindeste drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o clauza speciala prin care partea intii se va substitui partii a doua in toate drepturile prevazute.



sa prezinte partii intii toate notele in curs de executare, pentru care aceasta sa-si poata exercita optiunea. sa prevada in contractele ce le incheie cu persoane fizice si juridice in legatura cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii prin partea intii, in cazul in care aceasta va hotari astfel, cind incetarea concesiunii a intervenit inainte de incetarea valabilitatii actelor respective.

e. concesiunea ramine valabila in conditiile prezentului contract si in cazul in care concesionarul isi modifica denumirea societatii, o transforma in alta societate, se afiliaza sau se asociaza cu alta societate

VII. Obligatiile partilor

Art.13. Partea intii are obligatia:

13.1. De a acorda sprijin partii a doua, in obtinerea avizelor si acordurilor legale pentru realizarea investitiei;

13.2. Partea intii are dreptul ca imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin prezentul contract.

13.3. Partea intii are dreptul sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare daca partea a doua ^{nu} incepe lucrari-e in termen de un an de la data predarii terenului concesionat, in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune sau in cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei conform prevederilor art.11 de mai sus.

Situatia de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art.14. Partea a doua are obligatia:

14.1. Sa respecte intocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei;

14.2. Sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de constructie elaborata de cei in drept precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr.50/1991.

14.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutii aprobate.

14.4. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-utilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor.

Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apa, surse de incalzire) se executa pe cheltuiala exclusiva a partii a doua.

14.5. Sa respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.

VIII. Litigii

Art.15. Litigiile de orice fel decurgind din exercitarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.16. Pe toata durata concesiunii, partea intai (concedentul) si partea a doua (concesionarul) se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

IX. Clauze speciale

Art.17. Se vor nominaliza daca va fi cazul, cu ocazia perfectarii contractului.

X. Dispozitii finale

Art.18. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul partilor.

Art.19. Caietul de sarcini, procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completind prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din str. COMUNA PAULESTI, SAT PAULESTI nr. _____ s-a incheiat in 3-trei exemplare cite unul pentru fiecare parte si _____ exemplar pentru organul de control.

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
PUSCASU ION
PLOIESTI STR CUMPATUL NR. 8
BL H11 sc A ap 1, Judetul PRAHOVA



Concedent,

Itu

Concesionar,

1483

INCHETARE DE LEGALIZARE DE COPII Nr. _____
Anul 2007 luna mar ziua 22
ION PUSCASU notar public legalizeaza aceasta copie conforma
cu Inscrisul prezentat noua care are 6 pagini, colationat de
secretarul Maurea Ionel
S-a taxat cu _____ chitanta nr. _____ pentru 1 ex.
S-a perceput onorariul de 18 lei cu chitanta 11/07.
Se aplica taxa notaria de 1500 lei.
COLATIONAT SECRETAR MA 3,42 NOTAR PUBLIC.



1860/407/1994

PROCES VERBAL
=====

Incheiat astăzi 4 Iulie 1994.

Intre:

1. Serban Ioan, primar al comunei Păulesti si Mustata Elena, secretar al Consiliului Local al comunei Păulesti, reprezentanti legali ai Consiliului Local al comunei Păulesti în calitate de concedent si

2. Durlescu Gheorghe si Durlescu Violeta, posesorii B.I. seria ^{AB} nr. ^{GA} ~~049954~~ 105829 eliberate de Politia Ploiesti, reprezentanti ai firmei SC DURLESCU VIOLETA SNC Păulesti, în calitate de concesionar, la licitatie ce a avut loc pe data de 20 VI 1994, orele 10 la sediul Consiliului Local al comunei Păulesti pentru suprafata de 1850 m.p. teren, astăzi data de mai sus, am procedat la predarea-primirea suprafetei mentionate.

Predarea primirea se efectuează având la baza procesul verbal de concesionare nr. 1730 din 22 VI 1994 precum si raportul privind licitatie pentru concesionarea terenului în suprafata de 1850 m.p. situat în comuna Păulesti, sat Păulesti înregistrat la nr. 1731 din 22 VI 1994, documente din care rezultă că SC DURLESCU-VIOLETA SNC a adjudecat terenul realizând 30 puncte.-

Reprezentatii concedentului si si concesionarului s-au deplasat la punctul "Intre sate" unde este situat terenul ce a făcut obiectul concesionării si pe baza documentatiei tehnice-parte componentă din esietul de sarcini-(document de concesionare) s-a efectuat măsurarea terenului si s-a delimitat conform schitei de plan, prin amplasarea de tărugi.-

Predarea primirea s-a efectuat în vederea efectuării de către concesionar a obiectivelor prevazute în planul de urbanism si certificatul de urbanism nr. 124 din 20 VI 1994 eliberat de Sectia de Urbanism a Consiliului Judetean Prahova, aceste dotari constând în:

- spatiu comercial
- loc de joacă pentru copii
- parcare auto
- W.C.-cu public

Drept pentru care am încheiat prezentul proces verbal, astăzi data de mai sus în 2 exemplare din care:

- 1 la concedent
- 1 la concesionar



PREDAT,
ELENA MUSTATA

AM PRIMIT,
DURLESCU GHEORGHE
DURLESCU VIOLETA
DURLESCU VIOLETA
PLOIESTI

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
PUSCASU ION
PLOIESTI STR CUMPATUL NR. 8
BL H11 sc A ap 1. Judetul PRAHOVA

1482

INCHETARE DE LEGALIZARE DE COPIE Nr. _____
Anul 2007 luna mar ziua 22
ION PUSCASU notar public legalizeaza aceasta copie conforma
cu Inscrisul prezentat noua, care are 1 pagini, colationat de
secretarul Maria Preda
S-a taxat cu _____ chitanta nr. _____ pentru 1 ex.
S-a perceput onorariul de 3 lei cu chitanta 10/07.
S-a aplicat taxa judiciară de 1500 lei.
COLATIONAT
TVA 0,57 NOTAR PUBLIC.



ACT ADITIONAL NR.1
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.1859/04.07.1994
INCHEIAT IN 3 EXEMPLARE

ART.1.- Art.9 din contractul de concesiune nr.1859/4.07.94 incheiat intre Consiliul Local al comunei Paulesti in calitate de concendent si Societatea Comerciala "VIOLETA DURLESCU" S.R.L. cu sediul in com. Paulesti str. Principala nr.541, in calitate de concesionar se modifica si va avea urmatorul continut: - intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0,5% din suma datorata si nu va putea depasi nivelul sumei datorate.

CONSILIUL LOCAL PAULESTI



S.C.

"VIOLETA DURLESCU" S.R.L.



JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI
NR. 100/01 1998

CONCESIUNE TEREN 1850 mp
DURLESCU GHEORGHE

Contractul nr. 1431/22.06.1994 din 31 x 1994 plata anuala de 481 000 lei ,
plata se face in 4 rate trimestriale in val de 120.250 lei, in raport cu
rata inflatiei.

$120.250 \text{ lei} \times 102,8\% \times 102,1\% = 126.213 \text{ lei la } 31 \text{ XII } 1994$

$126.213 \text{ lei} \times 127,8\% = 161.300 \text{ (31 XII 1995)}$

$161.300 \text{ lei} \times 156,9\% = 253.080 \text{ (31 XII 1996)}$

ANUL 1997

XX

$253.080 \times 113,7\% = 287.751 \text{ lei}$

$287.751 \times 118,8\% \text{ (feb)} = 341.848 \text{ lei}$

$341.848 \times 130,7\% \text{ (mart)} = 446.795 \text{ lei}$

$446.795 \times 106,9\% \text{ (april)} = 477.623 \text{ lei}$

$477.623 \times 104,3\% \text{ (mai)} = 498.160 \text{ lei}$

$498.160 \times 102,3\% \text{ (iunie)} = 509.617 \text{ lei}$

$509.617 \times 100,7\% \text{ (iulie)} = 513.184 \text{ lei}$

$513.184 \times 103,5\% \text{ (august)} = 531.145 \text{ lei}$

$531.145 \times 103,3\% \text{ (sept.)} = 548.672 \text{ lei}$

$548.672 \times 106,5\% \text{ (oct.)} = 584.335 \text{ lei}$

$584.335 \times 104,3\% \text{ (nov.)} = 609.461 \text{ lei}$

$609.461 \times 104,5\% \text{ (dec.)} = 636.886 \text{ lei la sfirsitul anului } 1997.$

suma de 636 886 lei este redeventa pentru anul 1998 la care se adauga
coeficientii lunari la rata inflatiei pe anul 1998.

PRIMAR
SERBAN ICAN

CONTABIL
LIXANDRU GABRIELA

Serban