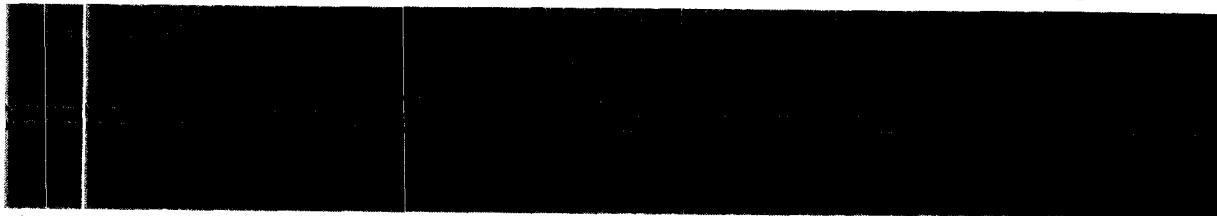


Anexa nr. 3 la HCL Reabilit
nr. 139/20.XI.2023

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242



Sediu: Filipești de Pădure, str. Hăbenești, nr. 681, jud. Prahova
Contact: Mobil 0721 767543; 0740 226446
CIF: 29872261
E-Mail: andy_99_ro@yahoo.com

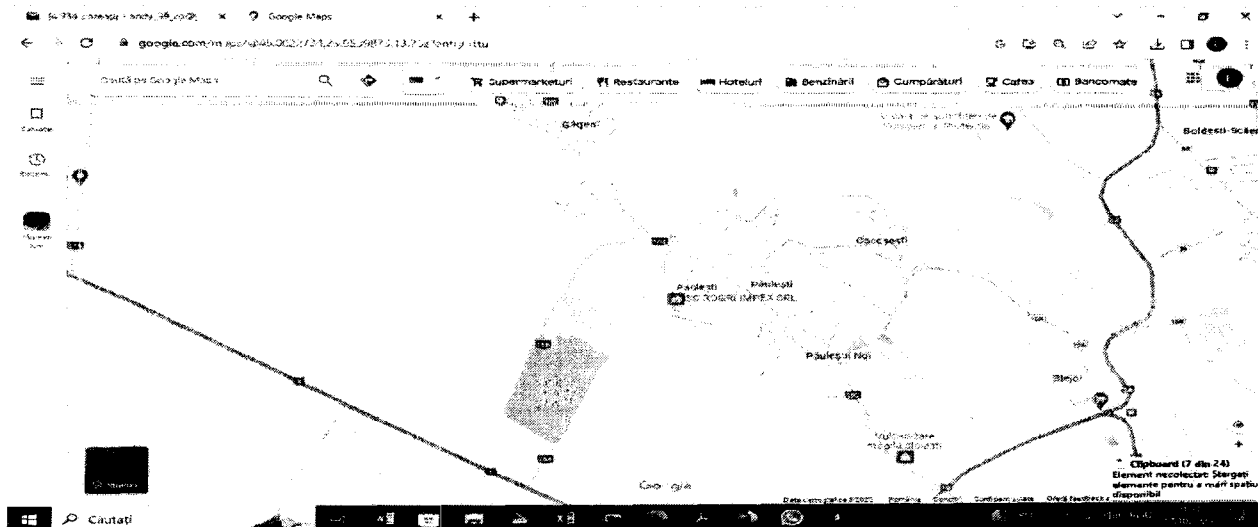
RAPORT DE EVALUARE

Nr. 34/2023

PRIVIND

determinarea cantumului despăgubirilor terenurilor proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică:

"MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA"



SOLICITANT: COMUNA PĂULEȘTI
PROPRIETARI: Anexa 1 – din raport
BENEFICIAR: COMUNA PĂULEȘTI

*Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
dr.ec. Bucur Iamandi Gheorghe*

DATA : 17. octombrie.2023

Cuprinsul raportului de evaluare

<i>CAPITOLUL I – Sinteza raportului de evaluare</i>	4
1.1. <i>Rezultatele evaluării</i>	4
1.2. <i>Termenii de referință ai evaluării</i>	17
Identificarea evaluatorului.....	17
Identificarea clientului	17
Identificarea utilizatorului desemnat	17
Scopul evaluării	17
Moneda evaluării	17
Identificarea bunurilor imobile supuse evaluarii	18
Tipul valorii estimate.....	18
Data evaluarii.....	21
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	21
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	22
Tipul raportului	23
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	23
Declararea conformitatii cu SEV	24
Verificarea raportului de evaluare.....	24
1.3. <i>Inspekția proprietății</i>	24
1.4. <i>Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative</i>	25
Ipoteze semnificative.....	25
Ipoteze speciale semnificative.....	28
1.5 <i>Certificarea evaluatorului</i>	29
<i>CAPITOLUL II – Prezentarea datelor</i>	30
2.1. <i>Date despre aria de piata</i>	30
2.2. <i>Descrierea juridică</i>	31
2.3. <i>Descrierea terenurilor</i>	31
2.4. <i>Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare</i>	42
2.5. <i>Istoricul proprietății subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)</i>	42

2.6. Date privind impozitele si valorile de impozitare	42
CAPITOLUL III – Analiza pieței.....	42
3.1. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)	42
Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).....	43
Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă).....	43
Pasul 3. Analiza cererii.....	44
Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței).....	45
Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	46
Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	46
3.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	46
CAPITOLUL IV – Analiza celei mai bune utilizari	47
CAPITOLUL V – Evaluarea proprietății.....	49
5.1. Determinarea cuantumului despăgubirilor.....	49
CAPITOLUL VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	51
ANEXA NR.1 – PROPRIETARI.....	62
ANEXA NR.2 – PLANȘE FOTO.....	69
ANEXA NR.3 – LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT.....	70
ANEXA NR.4 – EXTRAS DIN GRILA NOTARILOR PUBLICI (Prahova – Anexa 72 – pag. 102)....	71

CAPITOLUL I – Sinteza raportului de evaluare

1.1. Rezultatele evaluării

Obiectul evaluării: terenuri proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PĂULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA ", conform listei puse la dispoziție de către client, așa cum este prezentată în Anexa nr. 1.

Scopul evaluării: Estimarea valorii speciale (valorii de despagubire) a terenului expropriat conform Legii 255/2010 actualizate, pentru executia lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PĂULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA "

Data evaluării este 17.10.2023 cursul de schimb al monedei naționale era de 4,9676 lei/euro

Inspecții - Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator în data de 23.05.2023 în prezența unui reprezentant al primăriei Mănești, respectiv dl. Viceprimar Biton Cristian. În timpul inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-au efectuat fotografiile ale acesteia, s-au solicitat și notat informații despre proprietate.

Nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunului evaluat. Identificarea bunului se bazează în principal pe reperele precizate de către proprietar sau reprezentantul acestuia și pe documentele și informațiile furnizate de către aceștia cât și pe cele vizuale.

Data întocmirii raportului de evaluare - 17.10.2023

Bazele evaluării - Evaluarea a fost elaborata în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare A.N.E.V.A.R. ediția 2022, care includ Standardele Internaționale de Evaluare elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) și Ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de A.N.E.V.A.R.

Tipul valorii și premisele (ipotezele) valorii: **:"Valoarea specială"** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

"Valoarea specială" implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață.

Prezentul raport de evaluare nu stabilește valoarea de piață a terenului, ci o valoare specială de despagubire și prezintă o deviere de la Standardele de Evaluare SEV, adoptate la Conferința Națională ANEVAR prin Hotărârea nr. 4/2021 și anume Standardele generale SEV 100 - CADRU GENERAL și Standardele pentru active SEV 101 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII; SEV 102 - DOCUMENTARE ȘI CONFORMARE; SEV 103 - RAPORTAREA ; SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE datorită prevederilor Legii nr. 255/2010 actualizată

privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si Deciziei nr. 380/ 26.05.2015 a Curtii Constitutionale.

Concluzii - in urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, concluzia evaluatorului este ca valoarea estimata a terenurilor supuse exproprii este de 880.448,28 lei, prezentată defalcate pe fiecare proprietar în parte, în tabelul de mai jos:

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

TERENURILOR APECTATE DE CULOARUL DE EXPROPRIERE PENTRU OBIECTIVUL:
MODERNIZARE DRUMURI SI STRAZI IN PAULESTI, PAULESTII NOI, JUDET PRAHOVA

curs valutar la 17.10.2023 1 euro = 4,9676

NR. CRT	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Supraf. Act (mp)	Supraf. expropriata (mp)	Domeniu	Categoria de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Valoare despagubire conf. grila notarilor 2023 (euro/mp)	Valoare despagubi re conf. grila notarilor 2023 (lei/mp)	Valoare despagubire totala conf. grila notarilor 2023 (lei)
1	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30932	1.139	36	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.053,33
2	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30933	1.125	24	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	702,22
3	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30934	236	5	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	146,30
4	LIXANDRU GABRIEL, LIXANDRU IULIANA DANIELA	T14 A621/23	20837	500	4	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	117,04
5	TEODORESCU ANICA TEODORESCU ALEXANDRU	T16 A2248/1 L2248	30125	2.218	7	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	204,81
6	COMUNA PAULEȘTI	T12 A610	27776	110.100	4.494	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	131.490,68
7					910			EXTRAVILAN	0,25	1,24	1.130,13
8	VIRSAL SYSTEMS SRL, DINESCU IRINEL, DINESCU LUCIA-ANDREEA, SC SEV ONE ENTEPRISE SRL, SC AUTOSTYLE24 AUTOMOTIVE , ALEXE DANIEL, ALEXE CRISTINA- AURA	T12 A610/1	29347	984	556	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	16.268,10

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

9	SC VIRSAL SYSTEMS SRL	T12 A 610/1	29360	427	6	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	175,55
10	COMUNA PĂULEȘTI	T14 A 621	27773	48.140	2.513 1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	73.528,28
97									5,89	29,26	29,26
11	COMUNA PĂULEȘTI	T13 A 614	27765	98.646	2.535	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	3.148,22
12	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T14 A 618/19			52	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	64,58
13	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T13 A 614/1, 641/2, 614/38, 614/39			3.223 190	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	94.302,29
							ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	235,96
14	TUDORACHE GHEORGHE TUDORACHE CORNELIU	T14 A618/16	31597	1.850	61	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	75,76
15	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T14 A 618/15			261	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	324,14
16	ENACHE VASILE	T13 A614/6	25814	2.900	3	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	3,73
17	ENACHE VASILE	T14 A618/10	25801	2.660	164	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	203,67
18	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T14, L 618/9			131	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	1.548,80
19	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN- IULIAN	T14 A618/8	30140	4.750	108	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	1.276,87
20	DUMITRU COSTICA DUMITRU ANICA	T14 A618/6	27729	2.299	84	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	993,12
21	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN- IULIAN	T14 L618/5	30144	5.700	77	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	910,36

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

22	DUMITRESCU VASILICA, DUMITRESCU CONSTANTIN, MARIN, LAIU CRISTINA	T14 A618/4	30309	5.573	30	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	37,26
23	STANCU GHEORGHE STANCU CARMEN	T13 A 614/13	25467	5.000	131	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	162,69
24	CARPEN NICULAE, CARPEN ALEXANDRU ROBERT , CATALIN, CARPEN ANDREI	T13 A 614/17	21292	3.549	89	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	110,53
25	DOBRE ANDREI	T13 A 614/8	21715	2.523	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	83,21
26	SC CYPRESS HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	23580	7.122	168	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	208,64
27	SC CYPRES HILL SRL		24067	3.399	71	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	88,17
28	SC CYPRES HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	24068	7.241	130	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	161,45
29	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28554	2.000	20	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	24,84
30	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28553	2.000	17	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	21,11
31	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28545	2.000	14	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	17,39
32	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14, L615/20			23	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	271,93
33	TOPAI CRISTIAN- FLORIAN	T14 A 615/18	31518	4.000	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	83,21

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI) BUCUR IAMANDI GHEORGHE -- Legitimatia 18242

34	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14 A615/158 BIS, 615/15, 615/14 ... 615/1, 615			628	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	779,91
35	DUMITRESCU CĂȚĂLINA- ELENA	T13 A 614/40	26903	5.000	13	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	380,37
36	ZAMFIR TOMA, ION AURELIA, ZAMFIR VASILICA, ZAMFIR RADA, ZAMFIR IOAN, BANU TABITA	T13 A 614/43	21466	5.000	213	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.232,20
37	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13 A614/44, 614/45, 614/46 ... 614/58			2.437	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	71.304,58
38	DINCA CONSTANTIN DINCA MARCELA	T13 A 614/48	21907	4.405	126	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.686,65
39	STATULESCU CONSTANTA STATULESCU PAMELA ELENA	T13 A 614/48	21951	9.831	257	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.519,61
40	ION GHEORGHE	T13 A 614/49	22846	5.300	124	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.628,14
41	GHEORGHE GHEORGHE GHEORGHE RODICA	T12/1 A 610/5	26614	5.000	5	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	6,21
42	PROPRIETAR NECUNOSCU	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191, 32048,26614 (T 12 A 610/4)			14		ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	17,39
43	MUSOIU OCTAVIAN	T12/1 A 610/6	32048	3320	47	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.375,18
44	PÂRVAN ALEXANDRU PÂRVAN MIRELA	T12/1 A 610/6	31973	754	66	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.931,10

45	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31238	464	84	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.457,77
46	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31123	2457	15	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	438,89
47	NORDIKA LINE SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31514	3550	3	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	87,78
48	VINTILA DRAGOS GEORGE VINTILA ELENA	T12 A 610/14	30982	4331	20	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	585,18
49	TOMESCU ADRIAN, TOMESCU MIHAELA, NITU VIOREL ADRIAN	T12, 12/1, A 610/16; 610/19; 610/15	30936	1158	99	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.896,66
51	NITU CORNELIA MARIA	T12 A 610/20,6 10/21,61 0/22,610 /23	21929	846	187	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.471,46
53	NITU ALIN SERGIU	T12 A 610/20,6 10/21,61 0/22,610 /23	21930	772	183	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.354,43
54	TOBOS ILIE TOBOS ZINICA	T12 A 610/23	20346	4513	98	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.867,40
55	ISPAS MIHAI VASILE ISPAS LUIZA NICOLETA	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22329	375	58	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	3.394,06

56	TAPU CRISTIAN	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,6 10/27	22316	2050	155	PRIVAT	Arabil (str. Magnoliei)	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.535,17
57	OPREA LAURENTIU OPREA SILVIANA	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,6 10/27	22318	709	89	PRIVAT	Curți Constrcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	5.208,13
58	TAPU MARIUS TAPU CORNELIA MĂDĂLINA	T12/1 A 610/28 A 610/29	29421	771	127	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.715,91
59	TAPU MARIUS, TAPU CORNELIA MĂDĂLINA, NEDELCU VASILE, TAPU GEORGE, TAPU DIANA- AURELIA, ILIE GIANINA CRISTINA, ILIE IONEL ANGEL, CERNAT MARIA, CERNAT NICOLAE , GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA ELENA, REZIDENT CONS MMA SRL, RADU MIHAITA, RADU MIHAELA	T12 A 610/28, A 610/29	29410	2776	192	PRIVAT	ARABIL (str.Anem onelor)	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.617,76
60	ANDREI CRISTIAN- OVIDIU STEFAN ROXANA MADALINA	T12/1 A 610/30, 610/31	31379	700	161	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.710,73
62	OANCEA ADRIAN- ALEXANDRU	T12/1 A 610/32,	30891	1038	261	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.636,64

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatie 18242

63	PETRE CONSTANTIN	T12/1 A 610/34	25791	1583	150	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.388,87
64	MACOVEI MIHAI- GHEORGHE MACOVEI SINZIANA-OANA	T12/1 A 610/34	20286	3196	145	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.242,58
65	PATRASCU MARIA	T13 A 614/59	27148	2078	106	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.101,47
66	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/60	26913	7379	141	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.125,54
67	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13 A614/61, 614/62, 614/63, 614/6458			349	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	10.211,45
68	MARIN ELENA	T13 A 614/64	21892	2479	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	731,48
69	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/64	26912	4781	81	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.369,99
79	MIHAI CONSTANTIN MIHAI ANA-MARIA	T13 A 614/66, A 614/67	32025	2050	37	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.082,59
70	LIXANDRU IULIANA- DANIELA LIXANDRU GABRIEL	T13 A 614/66, A 614/67	32026	2050	39	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.141,11
71	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13/1 A 614/7 614/8, 614/12 T13 A 614/67 614/68			2.985	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	87.338,60
72	GALES RADU CATALIN	T12/1 A 610/36	31116	918	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	731,48
73	TILIMPEA STELIAN TILIMPEA ANA	T12/1 A 610/41	26687	4072	164	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.798,50

74	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T 12 A 610/37 610/39 610/40			432	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	12.639,96
75	ARSENE STELIANA	T12 A 610/36	31623	6400	223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.524,79
76	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/34 610/35 bis			253	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.402,57
77	BALCAN MARIA BALCAN STELIAN	T12 A 610/34 A 610/33	20547	3782	88	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.574,81
78	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/24 A 610/26 610/31 A 610/32			450	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	13.166,62
80	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/16bi s			22	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	643,70
81	GHITA ELENA	T12 A 610/5	30303	3035	10	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	292,59
82	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/14			29	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	848,52
83	NEACSU CRISTINA- NELA	T13/1 A 614/6	22711	262	159	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.652,21
84	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T13/1 A614/1 614/2 ... 614/5			1.125	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	32.916,56
85	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/1			274	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	8.017,01
86	DASCALESCU DRAGOS LAURENTIU, RACOVITA MAGDALENA, ALBU GABRIELA MIHAELA DOMNITA	T12/1 A 610/24, 610/25	24836	3612	447	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	13.078,85
87	SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY SRL	T12 A 608/2	23627	1221	332	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	9.714,04

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimă 18242

88	GHEORGHE CONSTANTIN IRINEL, GHEORGHE DANIELA	T12 A 608	21642	1268	226	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.612,57
89	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	TARLA 12			2.410	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	70.514,59
90	SC NOVO PAULEȘTI SRL	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 606	29508	4372	5	PRIVAT	Curți Consturct ii	INTRAVILAN	11,78	58,52	292,59
91	SC NOVO PAULEȘTI SR	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 607	32140	4681	17	PRIVAT	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	22,80
92	SC NOVO PAULEȘTI SRL	T 12 Parc. 601,602,6 03,604,60 5,606	32113	22124	27	PRIVAT	Curți Consturct ii	INTRAVILAN	11,78	58,52	1.579,99
93	PAUL CATALIN - DANIEL PAUL LOREDANA- GABRIELA	T12 A 608	22226	3298	655	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	19.164,75
95	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32113-32049			174	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.091,09
99	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191-30936- 29075			35	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.024,07
100	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 20346-32191			1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	29,26
50	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULEȘTI	T 12 ; A 610/16 ; A 610/21 ; A 610/22 ; A 610/23 ; T 12/1 ; A 610/19	29075	3009	38	PUBLIC (STR. Hortensiei)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	50,97
52	COMUNA PAULEȘTI	T12 A 610/20,2 1,22,23	21937	1271	64	PUBLIC (STR. Begoniei)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	85,84

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimă 18242

61	COMUNA PAULESTI	T12/1 A610/30, 27001,A 610/31	27001	2681	66	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	88,52
96	COMUNA PAULESTI	T 12 Dr 613, 627	30802	11378	6.485	PUBLIC (str. Livezilor)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	8.698,02
					2.188		EXTRAVILAN	0,27	1,34	2.934,66	
101	COMUNA PAULESTI				2.652	PUBLIC (str. Vilelor)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	3.557,00
102	JUDETUL PRAHOVA		32049	105444	3.319	PUBLIC (DJ 102)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	4.451,62
103	COMUNA PAULESTI				28.683	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	38.471,13
					77.070	880.448,28					

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

Legea nr. 255/2010 actualizata privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, Legea 33/1994 si Decizia nr. 380/ 26.05.2015 a Curtii Constitutionale.

Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipoteze, ipoteze speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.

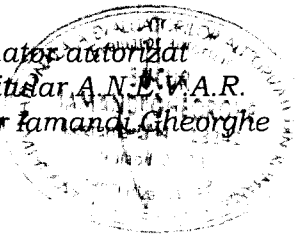
Valoarea se refera la plata integral.

Valoarea este subiectiva.

Valoarea este o opinie asupra unei valori

Valorile nu contin TVA

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
dr.ec. Bucur Iamandi Gheorghe



1.2. Termenii de referință ai evaluării

<u>Identificarea evaluatorului</u>			
Denumire	BUCUR G. IAMANDI GHEORGHE- EXPAUDCONS	Adresa	Filipeștii de Pădure, str. Hăbenești, nr. 681, jud. Prahova
CUI	29872261 *		
Reprezentant evaluator/ Legitimatie ANEVAR	Bucur Iamandi Gheorghe/18242 – telefon 0721767543		
<u>Identificarea clientului</u>			
Client	COMUNA Păulești	Tip	Autoritate publică
CUI	2843981 *	Adresa	Jud. Prahova, comuna Păulești, Calea Unirii, Nr. 299
<u>Identificarea utilizatorului desemnat</u>			
Clientul	Comuna Păulești	Județ	Prahova
UAT	Nu este cazul	Județ	Nu este cazul
<u>Scopul evaluării</u>			
Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, conform comenzii nr. 9284/23.05.2023 în scopul estimării valorii speciale (valorii de despăgubire) a terenului expropriat conform Legii 255/2010 actualizate, pentru executia lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTI NOI, JUDEȚ PRAHOVA "			
<u>Moneda evaluării</u>			
Moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este „LEI” și cu referire la Euro.			

Identificarea bunurilor imobile supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din terenuri proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTI NOI, JUDEȚ PRAHOVA LA NIVELUL LOCAL ÎN CADRUL U.A.T. PĂULEȘTI ", conform listei puse la dispoziție de către client. În afara acestor date referitoare la dreptul de proprietate asupra activului, evaluatorul nu deține alte informații cu privire la eventuale drepturi reale derivate ale terților sau garanții reale, secheste sau popriri asupra activului evaluat.

Tipul valorii estimate

“Valoarea specială” este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

“Valoarea specială” implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață.

Prezentul raport de evaluare nu stabilește valoarea de piață a terenului, ci o valoare specială de despăgubire și prezintă o deviere de la Standardele de Evaluare SEV, adoptate la Conferința Națională ANEVAR prin Hotărârea nr. 4/2021 și anume Standardele generale SEV 100 - CADRU GENERAL și Standardele pentru active SEV 101 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII; SEV 102 - DOCUMENTARE ȘI CONFORMARE; SEV 103 - RAPORTAREA ; SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE datorită prevederilor Legii nr. 255/2010 actualizată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Deciziei nr. 380/ 26.05.2015 a Curții Constituționale.

Conceptul „valoarea de piață” reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață. Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată între “uncumpărător hotărât și un vânzător hotărât”.

Definiție: “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un

activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Fiecare din expresiile cuprinse în definiția de mai sus are propriul sau cadru conceptual care, în esență, reflectă suma banilor (în moneda națională), la care se poate efectua o tranzacție cu un activ între vânzatori și cumparatori independenți (nelegati prin relații preferențiale) și în care fiecare își cunoaște interesul, are convingerea satisfacției din tranzacția realizată, fără a fi constrânsi să o facă. Valoarea de piață este deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piața bunului supus evaluării.

“Valoarea specială” este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special.

“Valoarea specială” implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață.

Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit comparator, decât pentru alți cumparatori de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristici fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ.

Valoarea de piață cere eliminarea oricărui element al valorii speciale, deoarece la orice moment dat se presupune că există un cumparator hotărât și nu un anumit comparator hotărât.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, sau de expropriere (despagubire). Conform legislației actuale (Legea 33/1994) despagubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, publicată în MO nr. 139 din 02.06.1994 care

prevede la Art. 26, ca :

“Despagubirea se compune din valoarea reala a imobilului si din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite.

La calcularea cuantumului despagubirilor, expertii, precum si instanta vor tine seama de pretul cu care se vind, in mod obisnuit, imobilele de acelasi fel in unitatea administrativ-teritoriala, la data intocmirii raportului de expertiza, precum si de daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane indreptatite, luand in considerare si dovezile prezentate de acestia.

Expertii vor defalca despagubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

In cazul expropriarii partiale, daca partea de imobil ramasa neexpropriata va dobindi un spor de valoare ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza, expertii, tinind seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instantei o eventuala reducere numai a daunelor.”

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii juste de despagubire tinand cont si de Grila Notariala Păulești 2023, asa cum cere Legea nr. 255/2010 actualizata art. 5.

Legea nr. 255/2010 art. 11:

(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ - teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

<u>Data evaluarii</u>	Curs de schimb RON/ EUR	Data raportului
17.10.2023	4,9676	17.10.2023

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Din cercetarea pietei imobiliare, au fost identificate putine tranzactii efectuate in zona administrativ teritoriala la data intocmirii expertizei, pentru imobile de acelasi fel. Astfel s-au evaluat imobilele în functie de tip (culturi agricole, etc.) conform urmatoarelor acte normative si standarde:

- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - SEV editia 2022
- ✓ LEGE nr. 255 din 14.12.2010 actualizata privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local
- ✓ Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, publicata in MO nr. 139 din 02.06.1994
- ✓ Decizia 380 / 26.05.2015 a Curtii Constitutionale
- ✓ Legea Cadastrului si Publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- ✓ „Evaluarea proprietatilor imobiliare” - editor Asoc. Nat. Americana Appraisal Institute - editia 2001;
- ✓ „Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii” - Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2004;
- ✓ „Evaluarea terenurilor”. Metoda comparatiei directe - Stefanescu Iulian - Buletin informativ ANEVAR, nr. 1-2/2001
- ✓ oferte postate pe site-ul primariei Mănești;
- ✓ Sinteze si oferte prezentate pe site-urile internet de specialitate;
- ✓ Publicitate mass-media: anunturile publicitare din presa locala si nationala;
- ✓ Informatii de la alte organisme abilitate in tranzactii imobiliare pe tranzactii incheiate;
- ✓ Investigatii directe pe piata libera pe baza de tranzactii efectiv incheiate;
- ✓ Buletine documentare editate de ANEVAR
- ✓ Documentarea, pe baza informatiilor solicitate clientului
- ✓ Inspectia proprietatii

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

- ✓ Standardele de Evaluare SEV 2022
- ✓ SEV 100 - CADRU GENERAL
- ✓ SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
- ✓ SEV 102 - IMPLEMENTARE
- ✓ SEV 103 – RAPORTAREA
- ✓ SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- ✓ GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE
- ✓ Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala
- ✓ Cursurile de schimb valutar BNR
- ✓ Anunțuri imobiliare prin internet
- ✓ Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- ✓ Legea nr. 255/2010 actualizata privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- ✓ Legea 33/1994
- ✓ Decizia nr. 380/ 26.05.2015 a Curtii Constitutionale
- ✓ Extras din studiu de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specific anului precedent din județul Prahova, realizată pentru anul 2023 – anexa 72
- ✓ terenuri proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA "

Documente solicitate de evaluator referitoare la proprietate :

- ✓ acte de proprietate
- ✓ extrase de carte funciara pentru informare

- ✓ incheieri de intabulare
- ✓ plan de situație și amplasament
- ✓ certificat de urbanism
- ✓ autorizație de construcție

Documente puse la dispoziție de client :

- ✓ tabel cu terenurilor proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA "
- ✓ Extrase de carte funciară ale terenurilor proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, valabile și la data prezentă (parțial)
- ✓ Schiță coridor exproprieri;

Tipul raportului

Raportul de evaluare prin care va fi comunicată *valoarea* se transmite clientului în format letric.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificați în prezentul raport.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării.

Utilizatorii desemnati nu pot utiliza raportul in afara procedurii (aferente scopului destinat) si regulamentelor de publicitate ale acesteia.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru informatiile puse la dispozitia sa de catre proprietar (inclusiv prin intermediul clientului si/ sau al destinatarului) si nici pentru rezultatele obtinute, in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Estimarca costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului.

Pentru validitate este necesara semnatura originala.

Declararea conformitatii cu SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ipotezele generale și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport de evaluare. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificador cu specializarea EPI.

1.3. Inspectia proprietății

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de mine Bucur Iamandi Gheorghe, membru titular ANEVAR, in prezenta reprezentantului clientului, dl. Viceprimar Biton Cristian in data de 23.05.2023. Proprietățile au fost inspectate vizual de către evaluator care nu a realizat o expertiză în detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea evaluărilor.

1.4. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate din urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;
- ✓ Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare; Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe ;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului sau structurii clădirii (parti ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicare privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Nu am realizat o analiză a clădirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună;
- ✓ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de prezența contaminanților sau a materialelor

periculoase, constatata de organe competente;

- ✓ Nu am 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 nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- ✓ Scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirilor (in conditiile tipului valorii selectate);
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibil sa existe si alte informatii de care evaluatorul nu are cunostinta. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, incomplete sau false puse la dispozitie de catre proprietar. Evaluarea se realizeaza in aceasta ipoteza;
- ✓ Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- ✓ Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari a dreptului de proprietate sau a elementelor inscrise in extrasul CF de la data emiterii acestuia si pana la data evaluarii ;
- ✓ Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea acelor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar;

- ✓ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte persoane;
- ✓ Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- ✓ Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport ;
- ✓ Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificador (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor creditori ipotecari, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare;
- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
- ✓ Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nenumărați în prezentul raport;
- ✓ Suprafete supuse exproprierii si mentionate in raportul de evaluare sunt preluate din documentele puse la dispozitie de clientul Comuna Mănești, in ceea ce priveste amplasamentul (incadrarea in zona) categoria de folosinta si suprafetele expropriate.

Ipoteze speciale semnificative

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 101)-Termenii de referință ai evaluării) “o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării”.

În cazul de față:

- ✓ Rezultatele evaluării se bazează pe documentele puse la dispoziție de beneficiar dar și pe informațiile date de acesta în lipsa documentelor necesare;
- ✓ Se presupune că toate extrasele de carte funciară puse la dispoziție sunt valabile la zi iar dacă diferă numele proprietarului, tipul terenului (intravilan sau extravilan), categoria de folosință, în extrasul de carte funciară față de cele trecute în lista terenurilor propuse pentru expropriere, ambele puse la dispoziție de client, se v-a prelua datele din lista ;
- ✓ Valorile din prezentul raport de evaluare au avut la baza reglementările Legii 255/2010 actualizata.

Clientul/utilizatorul desemnat cunoaste aspectele cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral considerându-le rezonabile și relevante.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că imobilele subiect este liber de sarcini.

1.5 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele generale și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- ✓ Evaluatorul a fost obligat să țină seama de prevederile Legii nr. 255/2010 actualizată privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și a trebuit astfel să facă o deviere de la Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
dr.ec. Bucur Iamandi Gheorghe

CAPITOLUL II – Prezentarea datelor

2.1. Date despre aria de piata

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriași, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anume tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

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

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

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

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.2. Descrierea juridică

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului. Conform art. 44 alin. 2 din Constituție : "Proprietatea privata este garantata si ocrotita in mod egal de lege indiferent de titular(..). Nimeni nu poate fi expropriat decat pentru o cauza de utilitate publica, stabilita potrivit legii, cu dreapta si prealabila despagubire".

Art.562,alin.(3),Cod Civil care prevede ca:"exproprierea se poate face numai pentru o cauza de utilitate publica stabilita potrivit legii, cu justa si prealabila despagubire, fixata de comun acord intre proprietar si expropriator. In caz de divergenta asupra cuantumului despagubirilor, acesta se stabileste pe cale judecatoreasca."

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini si neafectata de un privilegiu, sarcina sau servitute.

In cazul in care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea vor fi luate in considerare in cadrul altui raport.

2.3. Descrierea terenurilor

Coridorul de expropriere va cuprinde partial din:

- Strada Iasomieii;
- Strada Gioceilor;
- Strada Floare de Colt;
- Strada Florilor;
- Strada Crinului;

- Strada Albiței;
- Strada Livezilor;
- Strada Toma Sololescu;
- Strada Dumbrava;
- Strada Mușcatelor;
- Strada Vilelor;
- DJ 102;
- Număr cadastral 26052;
- Număr cadastral 26053;
- Număr cadastral 26054;
- Număr cadastral 26055;
- Număr cadastral 30802;
- Număr cadastral 26775;
- Număr cadastral 32049;

Date tehnice:

- Nr. terenuri domeniul privat expropriate : 103
- Suprafata totala expropriata: 77.070 mp (intravilan si extravilan)
- Categoria de folosinta: Tn - drum, Ar - arabil, Ps - pasune, Cc – curți construcții, Lv - livada
- Forma amplasamentului: aprox. regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plana, partial inclinatie;
- Utilitati:apa, energie electrica, gazei în apropiere la terenurile intravilane si in zona la terenurile extravilane ;
- Localizare: Zona limitrofa situată între satul Păulești Noi și satul Păulești, imobilele fiind situate in extravilan, și în intravilan.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: nu este cazul.

Nu am observat niciun fel de contaminant, nu s-au identificat zone cu țitei sau alte produse petroliere și nici nu am fost informat de prezența contaminanților pe sol sau în subsol, evaluarea făcându-se în această ipoteză.

**IDENTIFICARE IMOBILE AFECTATE DE CULOARUL DE EXPROPRIERE PENTRU OBIECTIVUL:
MODERNIZARE DRUMURI SI STRAZI IN PAULESTI, PAULESTII NOI, JUDET PRAHOVA**

NR. CR T	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Extras de carte funciara		Suprafata Act (mp)	Suprafata expropriata (mp)	Domeniu	Categoria de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Mențiuni
				Numar	Data						
1	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30932	80444	15.05.2023	1.139	36	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	
2	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30933	80448	15.05.2023	1.125	24	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	
3	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30934	80450	15.05.2023	236	5	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	
4	LIXANDRU GABRIEL, LIXANDRU IULIANA DANIELA	T14 A621/23	20837	80442	15.05.2023	500	4	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	
5	TEODORESCU ANICA TEODORESCU ALEXANDRU	T16 A2248/1 L2248	30125	80449	15.05.2023	2.218	7	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
6	COMUNA PAULEȘTI	T12 A610	27776	80446	15.05.2023	110.10 0	4.494 910	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
7										EXTRAVILAN	
8	VIRSAL SYSTEMS SRL, DINESCU IRINEL, DINESCU LUCIA-ANDREEA, SC SEV ONE ENTEPRISE SRL, SC AUTOSTYLE24 AUTOMOTIVE, ALEXE DANIEL, ALEXE CRISTINA- AURA	T12 A610/1	29347			984	556	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
9	SC VIRSAL SYSTEMS SRL	T12 A 610/1	29360	80445	15.05.2023	427	6	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
10	COMUNA PĂULEȘTI	T14 A 621	27773	80443	15.05.2023	48.140	2.513	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
97							1				

11	COMUNA PĂULEȘTI	T13 A 614	27765	80451	15.05.2023	98.646	2.535	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
12	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T14 A 618/19					52	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	Neintabulat
13	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T13 A 614/1, 641/2, 614/38, 614/39					3.223 190	PRIVAT	ARABIL ARABIL	INTRAVILAN EXTRAVILAN	Neintabulat
14	TUDORACHE, GHEORGHE TUDORACHE CORNELIU	T14 A618/16	31597	80732	15.05.2023	1.850	61	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
15	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T14 A 618/15					261	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	Neintabulat
16	ENACHE VASILE	T13 A614/6	25814	80731	15.05.2023	2.900	3	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
17	ENACHE VASILE	T14 A618/10	25801	80729	15.05.2023	2.660	164	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
18	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T14, L 618/9					131	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	Neintabulat
19	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN-IULIAN	T14 A618/8	30140	80733	15.05.2023	4.750	108	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	
20	DUMITRU COSTICA DUMITRU ANICA	T14 A618/6	27729	80740	15.05.2023	2.299	84	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	
21	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN-IULIAN	T14 L618/5	30144	80730	15.05.2023	5.700	77	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	
22	DUMITRESCU VASILICA, DUMITRESCU CONSTANTIN, MARIN, LAIU CRISTINA	T14 A618/4	30309	80734	15.05.2023	5.573	30	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	

23	STANCU GHEORGHE STANCU CARMEN	T13 A 614/13	25467	80739	15.05.2023	5.000	131	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
24	CARPEN NICULAE, CARPEN ALEXANDRU ROBERT , CATALIN, CARPEN ANDREI	T13 A 614/17	21292	80728	15.05.2023	3.549	89	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
25	DOBRE ANDREI	T13 A 614/8	21715	80742	15.05.2023	2.523	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
26	SC CYPRESS HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	23580	80989	15.05.2023	7.122	168	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
27	SC CYPRES HILL SRL		24067	80987	15.05.2023	3.399	71	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
28	SC CYPRES HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	24068	80981	15.05.2023	7.241	130	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
29	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28554	80988	15.05.2023	2.000	20	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
30	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28553	80980	15.05.2023	2.000	17	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
31	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28545	80983	15.05.2023	2.000	14	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
32	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14, L615/20					23	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	Neintabulat
33	TOPAI CRISTIAN- FLORIAN	T14 A 615/18	31518	80986	15.05.2023	4.000	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
34	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14 A615/158Bi S, 615/15, 615/14 ... 615/L, 615					628	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	Neintabulat

35	DUMITRESCU CĂTĂLINA- ELENA	T13 A 614/40	26903	80982	15.05.2023	5.000	13	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	EXTRA INTAB, INTRA CF PUG
36	ZAMFIR TOMA, ION AURELIA, ZAMFIR VASILICA,ZAMFIR RADA, ZAMFIR IOAN, BANU TABITA	T13 A 614/43	21466	80985	15.05.2023	5.000	213	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	EXTRA INTAB, INTRA CF PUG
37	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13 A614/44, 614/45, 614/46 ... 614/58					2.437	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
38	DINCA CONSTANTIN DINCA MARCELA	T13 A 614/48	21907	80984	15.05.2023	4.405	126	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
39	STATULESCU CONSTANTA STATULESCU PAMELA ELENA	T13 A 614/48	21951	82442	18.05.2023	9.831	257	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
40	ION GHEORGHE	T13 A 614/49	22846	82440	18.05.2023	5.300	124	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
41	GHEORGHE GHEORGHE GHEORGHE RODICA	T12/1 A 610/5	26614	82438	18.05.2023	5.000	5	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
42	PROPRIETAR NECUNOSCU	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191, 32048,26614 (T 12 A 610/4)					14		ARABIL	EXTRAVILAN	
43	MUSOIU OCTAVIAN	T12/1 A 610/6	32048	82444	18.05.2023	3320	47	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
44	PÂRVAN ALEXANDRU PÂRVAN MIRELA	T12/1 A 610/6	31973	82439	18.05.2023	754	66	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
45	GRUPPENNOVA- KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31238	82441	18.05.2023	464	84	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	

46	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31123	82445	18.05.2023	2457	15	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
47	NORDIKA LINE SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31514	82446	18.05.2023	3550	3	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
48	VINTILA DRAGOS GEORGE VINTILA ELENA	T12 A 610/14	30982	82447	18.05.2023	4331	20	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
49	TOMESCU ADRIAN, TOMESCU MIHAELA, NITU VIOREL ADRIAN	T12, 12/1, A 610/16; 610/19; 610/15	30936	82443	18.05.2023	1158	99	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
51	NITU CORNELIA MARIA	T12 A 610/20,610/21,610/22,610/23	21929	83114	18.05.2023	846	187	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
53	NITU ALIN SERGIU	T12 A 610/20,610/21,610/22,610/23	21930	83112	18.05.2023	772	183	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
54	TOBOS ILIE TOBOS ZINICA	T12 A 610/23	20346	83116	18.05.2023	4513	98	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
55	ISPAS MIHAI VASILE ISPAS LUIZA NICOLETA	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22329	83113	18.05.2023	375	58	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	
56	TAPU CRISTIAN	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,610/27	22316	83115	18.05.2023	2050	155	PRIVAT	Arabil (str. Magnoliei)	INTRAVILAN	
57	OPREA LAURENTIU OPREA SILVIANA	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,610/27	22318	83117	18.05.2023	709	89	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	

58	TAPU MARIUS TAPU CORNELIA MĂDĂLINA	T12/1 A 610/28 A 610/29	29421	83118	18.05.2023	771	127	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
59	TAPU MARIUS, TAPU CORNELIA MĂDĂLINA, NEDELCU VASILE, TAPU GEORGE, TAPU DIANA- AURELIA, ILIE GIANINA CRISTINA, ILIE IONEL ANGEL, CERNAT MARIA, CERNAT NICOLAE , GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA ELENA, REZIDENT CONS MMA SRL, RADU MIHAITA, RADU MIHAELA	T12 A 610/28, A 610/29	29410	83120	18.05.2023	2776	192	PRIVAT	ARABIL (str.Anem onelor)	INTRAVILAN	
60	ANDREI CRISTIAN- OVIDIU STEFAN ROXANA MADALINA	T12/1 A 610/30, 610/31	31379	83123	18.05.2023	700	161	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
62	OANCEA ADRIAN- ALEXANDRU	T12/1 A 610/32,	30891	83119	18.05.2023	1038	261	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
63	PETRE CONSTANTIN	T12/1 A 610/34	25791	83124	18.05.2023	1583	150	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
64	MACOVEI MIHAI- GHEORGHE MACOVEI SINZIANA-OANA	T12/1 A 610/34	20286	83122	18.05.2023	3196	145	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
65	PATRASCU MARIA	T13 A 614/59	27148	83121	18.05.2023	2078	106	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	

66	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/60	26913	83126	18.05.2023	7379	141	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
67	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T 13 A614/61, 614/62, 614/63, 614/6458					349	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
68	MARIN ELENA	T13 A 614/64	21892	83127	18.05.2023	2479	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
69	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/64	26912	83125	18.05.2023	4781	81	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
79	MIHAI CONSTANTIN MIHAI ANA-MARIA	T13 A 614/66, A 614/67	32025	83128	18.05.2023	2050	37	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
70	LIXANDRU IULIANA- DANIELA LIXANDRU GABRIEL	T13 A 614/66, A 614/67	32026	83398	19.05.2023	2050	39	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
71	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T 13/1 A 614/7 614/8, 614/12 T13 A 614/67 614/68					2.985	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
72	GALES RADU CATALIN	T12/1 A 610/36	31116	83397	19.05.2023	918	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
73	TILIMPEA STELIAN TILIMPEA ANA	T12/1 A 610/41	26687	83399	19.05.2023	4072	164	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
74	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T 12 A 610/37 610/39 610/40					432	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
75	ARSENE STELIANA	T12 A 610/36	31623	83400	19.05.2023	6400	223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
76	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/34 610/35 bis					253	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
77	BALCAN MARIA BALCAN STELIAN	T12 A 610/34 A 610/33	20547			3782	88	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	

78	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/24 A 610/26 610/31 A 610/32							450	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
80	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/16bis							22	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
81	GHITA ELENA	T12 A 610/5	30303	83405	19.05.2023	3035			10	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
82	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/14							29	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
83	NEACȘU CRISTINA-NELA	T13/1 A 614/6	22711			262			159	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
84	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T13/1 A614/1 614/2 ... 614/5							1.125	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
85	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	T12 A 610/1							274	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
86	DASCALESCU DRAGOS LAURENTIU, RACOVITA MAGDALENA, ALBU GABRIELA MIHAELA DOMNITA	T12/1 A 610/24, 610/25	24836	83407	19.05.2023	3612			447	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
87	SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY SRL GHEORGHE CONSTANTIN IRINEL, GHEORGHE DANIELA	T12 A 608/2	23627	83406	19.05.2023	1221			332	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
88		T12 A 608	21642	83404	19.05.2023	1268			226	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
89	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	TARLA 12							2.410	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	Neintabulat
90	SC NOVO PAULESTI SRL	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 606	29508	83434	19.05.2023	4372			5	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	

91	SC NOVO PAULESTI SR	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 607	32140	83438	19.05.2023	4681	17	PRIVAT	DRUM	INTRAVILAN	
92	SC NOVO PAULESTI SRL	T 12 Parc. 601,602,603, 604,605,606	32113	83454	19.05.2023	22124	27	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	
93	PAUL CATALIN - DANIEL PAUL LOREDANA- GABRIELA	T12 A 608	22226	83450	19.05.2023	3298	655	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
95	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32113-32049					174	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
99	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191-30936-29075					35	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
100	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 20346-32191					1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
50	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI	T 12 ; A 610/16 ; A 610/21 ; A 610/22 ; A 610/23 ; T 12/1 ; A 610/19	29075	83453	19.05.2023	3009	38	PUBLIC (STR. Hortensiei)	DRUM	INTRAVILAN	
52	COMUNA PAULESTI	T12 A 610/20,21,2 2,23	21937	83452	19.05.2023	1271	64	PUBLIC (STR. Begoniei)	DRUM	INTRAVILAN	
61	COMUNA PAULESTI	T12/1 A610/30, 27001,A 610/31	27001	83451	19.05.2023	2681	66	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	
96	COMUNA PAULESTI	T 12 Dr 613, 627	30802	83456	19.05.2023	11378	6.485 2.188	PUBLIC (str. Livezilor)	DRUM	INTRAVILAN EXTRAVILAN	
101	COMUNA PAULESTI						2.652	PUBLIC (str. Vilelor)	DRUM	INTRAVILAN	Neintabulat
102	JUDEȚUL PRAHOVA		32049	83455	19.05.2023	10544 4	3.319	PUBLIC (DJ 102)	DRUM	INTRAVILAN	
103	COMUNA PAULESTI						28.683	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	Neintabulat

2.4. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Nu este cazul, a fost pusa la dispozitie lista cu imobilele supuse exproprierii.

2.5. Istoricul proprietății subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Nu este cazul – sunt supuse exproprierii

2.6. Date privind impozitele si valorile de impozitare

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

CAPITOLUL III – Analiza pieței

3.1. Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

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

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt de **terenuri intravilane sau extravilane**

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

Aspectele privind caracteristicile economice, legale și fizice ale proprietății imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia că proprietatea supusă evaluării se reduce la **terenuri intravilane sau extravilane**.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- ✓ **Tipul proprietății imobiliare:** teren intravilan/extravilan
- ✓ **Caracteristicile proprietății imobiliare:**

- ✓ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este redată agriculturii;
- ✓ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** este relativ mare;
- ✓ **Calitatea construcției:** nu este cazul;
- ✓ **Caracteristicile dotarilor:** dotari specifice acestui tip de proprietate;
- ✓ **Design-ul și funcționalitatea:** adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in județul Prahova;
- ✓ **Proprietăți substitut disponibile:** nu au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ✓ **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de terenuri libere, situate in județul Prahova.

Pasul 3. Analiza cererii

Concluzii privind **Cererea solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ✓ **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o constanta incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara; in situatia proprietatii noastre, terenul este foarte puțin interesant pentru un posibil cumparator.
- ✓ **Cererea pentru închiriere** – cererea este inexistentă.
- ✓ **Potențialii cumparatori** : cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice dar si din partea unor companii private.
- ✓ **Interesul investitional:** nu exista si este constant.
- ✓ **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile de teren cu suprafete mai mici, adecvate unei familii, amplasate in zone mai retrase de artera principala de circulatie. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilitati. Sunt cautate de asemenea case/vile cu suprafete utile de peste 120 mp.
- ✓ **Standarde de calitate:** in principal sunt cautate spatiile amenajate/modernizate, case/vile cu suprafete care pornesc de la minim 120 mp. de suprafata utila, in detrimentul celor care necesita investitii importante imediat ce au fost achizitionate/inchiriate;
- ✓ **Dimensiunea proprietatii:** in general sunt solicitate case/vilei cu suprafete mai mari de 120 mp., adecvate petrecerii sfirsitului de saptamina sau vacanțelor, impreuna cu prietenii sau nu, o cerere existand si pentru spatiile cu suprafete excedentare. Se solicita si terenuri intravilane, mai ales cu suprafete situate intre 500 si 1000 de mp.

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

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri intravilane/extravilane, situate in județul Prahova și in județele limitrofe.

Cererea de terenuri intravilane/extravilane in zona respectiva este relativ restrânsă, fiind foarte sensibila, datorita localizării și dimensiunilor mici ale suprafețelor expropriate.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru vânzare întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru construirea unor case de vacanță, case rezidențiale, vile sau pensiuni.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- ✓ **oferta de vânzare** – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- ✓ **oferta de închiriere** – inexistentă;
- ✓ **stocul total disponibil** – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
- ✓ **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
- ✓ **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între **5-10% (pentru teren)**

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

- ✓ **prețurile solicitate pentru închiriere*** – nu există o piață a închirierii;
- ✓ **gradul de ocupare** – în lipsa posibilității închirierii – nu este cazul
- ✓ **oferta de vânzare teren liber intravilan: 15 - 40 euro/mp și pentru teren extravilan: 2-8 euro.**

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotări;*

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

A crescut în schimb calitatea spațiilor nou construite și tendința de a se renunța la materialele tradiționale de construcții, apelându-se la elemente de construcții mai ușoare, mai ieftine și cu calități tehnice mai bune.

Terenurile intravilane în zona sunt oferite pe piață la teren liber intravilan: 15-30 euro/mp și pentru teren extravilan: 2-5 euro/mp în funcție de amplasament și de utilitățile la care are acces.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (creerea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

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

În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare este într-un dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumpărătorului.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- ✓ În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumpărătorilor**, întrucât cumpărătorii pot obține preturi mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” pretul.

- ✓ În ce privește **închirierea** putem spune că este aproape inexistentă.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

3.2. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Din datele obținute în urma analizei de piață expuse mai sus și datorită faptului că cererea de terenuri este redusă iar oferta este relativ slab reprezentată, spunem că există un dezechilibru în favoarea ofertei, fiind o piață a cumpărătorului. Tendința se va menține și în viitor.

Din analiza facută și discuțiile cu agențiile imobiliare locale reiese faptul ca din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt.

Proprietatea analizată îndeplinește condițiile pieței și poate fi vandută într-o perioadă relativ medie de timp în condiții normale de piață.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate este piața imobiliară a terenurilor intravilane și extravilane din județul Prahova.

Terenurile intravilane din zonă se ofertează cu preturi cuprinse între 15 și 30 eur/mp. Cele mai multe tranzacții se fac cu terenuri cu preturi cuprinse între 15-25 eur/mp.

Terenurile extravilane din zonă se ofertează cu preturi cuprinse între 2 și 8 eur/mp. Cele mai multe tranzacții se fac cu terenuri cu preturi cuprinse între 2,5-4 eur/mp.

Numărul de tranzacții cu terenuri și cu case este redus. Proprietățile care s-au tranzacționat mai ușor au locuințe cu preturi mai mici, cu finanțare cu avans nesemnificativ prin programul „Prima Casa”.

Această realitate a fost verificată verbal de către autor cu mai mulți parteneri din domeniul agențiilor Imobiliare din județul Prahova.

DESCRIEREA ZONEI: Terenurile sunt localizate în satele Păulești Noi și Păulești.

CAPITOLUL IV – Analiza celei mai bune utilizări

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca fiind « utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare ».

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (GEV 630 / Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 / ANEVAR.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic

- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbunatatiri – pentru cazurile de fata terenul liber nu reprezinta CMBU.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilităților analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenurile extravilane amplasate in județul Prahova și județele limitrofe.

Avand in vedere declansarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie lucrarea de utilitate publica **"MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA "**, cea mai buna utilizare este cea de expropriere in vederea realizarii proiectului mentionat anterior.

Chiar daca anumite proprietati se afla in CMBU la data evaluarii individuale, fiind vorba de lucrari de utilitate publica, nu vor mai fi indeplinite cele 4 crterii ale CMBU, astfel ca nu mai este adecvata acesta analiza.

CAPITOLUL V – Evaluarea proprietatii

5.1. Determinarea cuantumului despagubirilor

Cuantumul despagubirii

Cuantumul despagubirilor aferente exproprierii si modul de atribuire a acestora proprietarilor si/sau detinatorilor de drepturi reale, au fost determinate conform legislatiei in vigoare si anume:

- ✓ Constitutia Romaniei, Art. 44 – alin.(2) si Alin.(3): "Proprietatea privata este garantata si ocrotita in mod egal de lege indiferent de titular.(..)Nimeni nu poate fi expropriat decat pentru o cauza de utilitate publica, stabilita potrivit legii, cu dreapta si prealabila despagubire".
- ✓ Art.562,alin.(3),Cod Civil care prevede ca: "exproprierea se poate face numai pentru o cauza de utilitate publica stabilita potrivit legii, cu justa si prealabila despagubire, fixata de comun acord intre proprietar si expropriator. In caz de divergenta asupra cuantumului despagubirilor, acesta se stabileste pe cale judecatoreasca."
- ✓ Lege nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, publicata in MO nr. 139 din 02.06.1994 care prevede la Art. 26 : " Despagubirea se compune din valoarea reala a imobilului si din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane indreptatite. La calcularea cuantumului despagubirilor, expertii, precum si instanta vor tine seama de pretul cu care se vind, in mod obisnuit, imobilele de acelasi fel in unitatea administrativ-teritoriala, la data intocmirii raportului de expertiza, precum si de daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane indreptatite, luind in considerare si dovezile prezentate de acestia. Expertii vor defalca despagubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale. In cazul exproprierii partiale, daca partea de imobil ramasa neexpropriata va dobindi un spor de valoare ca urmare a lucrarilor ce se vor realiza, expertii, tinind seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instantei o eventuala reducere numai a daunelor." iar la Art.28 precizeaza ca: "uzul, uzufructul, abitatia si superfia, precum si orice alte drepturi reale, cat si concesionarea si atribuirea in folosinta se sting prin efectul exproprierii, titularii acestora avand dreptul la despagubiri".

Pentru calcularea cuantumului despagubirilor se intocmeste documentatia tehnico-economica, care presupune intocmirea documentatiei cadastrale pentru fiecare imobil afectat prin delimitarea suprafetelor propuse spre expropriere, precum si stabilirea despagubirilor pe categorii de imobile de catre persoanele autorizate in evaluare.

Pentru asigurarea unei juste despagubiri valoarea dreptului de proprietate iese din patrimoniul expropriatului trebuie sa fie inlocuit cu o valoare patrimoniala egala care, tinand cont de fluctuatiile valorii de circulatie a bunurilor, nu poate fi realizata decat daca evaluarea dreptului de proprietate este realizata prin raportare la data transferului acesteia. Prin patrimoniu se intelege totalitatea drepturilor si obligatiilor cu valoare economica ce apartin unui subiect de drept.

In urma exproprierii, de regula este stabilit un prejudiciu determinat de mai multe aspecte cu privire la cuantumul economic al terenului intr-un circuit economic real.

Una dintre axiomele cele mai importante in domeniul exproprierii arata ca fiecare caz sa fie un caz particular, existand un principiu recunoscut in materie de despagubire prin faptul ca valoarea pentru proprietar este cea care trebuie cautata si ca aceasta valoare include si valoarea potentiala. Valoarea despagubirii trebuie sa fie obtinuta in functie de conceptul de "valoare pentru proprietar" care tine cont de urmatoarele conditii:

I . Nu este vorba numai de valoarea unui bun, este vorba de o indemnizatie care trebuie estimata. Aceasta indemnizatie trebuie sa despagubeasca in totalitate proprietarul pentru daunele suferite in urma exproprierii.

II. Proprietarul nu este un vanzator obisnuit, care stabileste dupa bunul plac pretul cu cumparatorul. Proprietarul este obligat sa incheie un acord intr-un moment pe care nu l-a ales.

III. Valoarea potentiala inclusa in valoarea comerciala trebuie sa includa orice element particular de adaptabilitate. In vederea obtinerii cuantumului despagubirii, trebuie sa se faca abstractie de scopul exproprierii

Estimarea daunelor (prejudiciului). Tipuri de daune comune.

Dauna include excedentul valorii de piata corespunzand valorii de satisfactie sau valorii speciale pentru proprietar, dupa caz:

-deprecieri

-orice alta compensatie

-evaluatorul trebuie sa tina cont de orice prejudiciu economic potential si direct provocat de expropriere.

Exemple de daune (prejudicii):

Relocarea de utilitati (conducte de gaze, apa, agent termic si retele de energie electrica sau de transport) reprezinta premise pentru determinarea unui eventual prejudiciu.

Daune agricole

Daune in tangente cu proiectul (uscare, arbori rasturnati de furtuna)

Daune ca urmare a unei relocalizari

Daune din schimbarea de nivel

Evaluarea individuala a imobilului.

Valoarea estimata a despagubirilor in vederea exproprierii din raportul de evaluare intocmit, este reprezentata de valoarea estimata a terenurilor la care se adauga valoarea estimata a prejudiciului cauzat.

CAPITOLUL VI – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Având în vedere scopul și tipul valorii estimate, evaluatorul a apelat la grila notarilor publici.

Criteriile avute în vedere pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

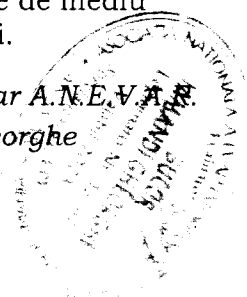
- ✓ adecvarea, prin care evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței;
- ✓ precizia unei evaluări este măsurată încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse preturilor de închiriere a proprietăților comparabile;
- ✓ Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.
- ✓ Cantitatea de informații trebuie să fie suficientă și pe baza căreia se studiază adecvarea și precizia în estimarea valorii finale;

Această valoare este opinia evaluatorului și reprezintă o concluzie imparțială, profesională și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, în strictă concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare 2022.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- ✓ Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora
- ✓ Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

*Evaluator autorizat - membru titular A.N.E.V.A.R.
dr.ec. Bucur Iamandi Gheorghe*



CONCLUZIA ASUPRA VALORII

TERENURILOR AFECTATE DE CULOARUL DE EXPROPRIERE PENTRU OBIECTIVUL:
MODERNIZARE DRUMURI SI STRAZI IN PAULESTI, PAULESTII NOI, JUDET PRAHOVA

curs valutar la 17.10.2023 1 euro = 4,9676

NR. CRT	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Supraf. Act (mp)	Supraf. expropriata (mp)	Domeniu	Categoria de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Valoare despagubire conf. grila notarilor 2023 (euro/ mp)	Valoare despagubire conf. grila notarilor 2023 (lei/ mp)	Valoare despagubire totala conf. grila notarilor 2023 (lei)
1	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30932	1.139	36	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.053,33
2	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30933	1.125	24	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	702,22
3	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30934	236	5	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	146,30
4	LIXANDRU GABRIEL, LIXANDRU IULIANA DANIELA	T14 A621/23	20837	500	4	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	117,04
5	TEODORESCU ANICA TEODORESCU ALEXANDRU	T16 A2248/1 L2248	30125	2.218	7	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	204,81
6	COMUNA PAULEȘTI	T12 A610	27776	110.100	4.494	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	131.490,68
7					910			EXTRAVILAN	0,25	1,24	1.130,13
8	VIRSAL SYSTEMS SRL, DINESCU IRINEL, DINESCU LUCIA-ANDREEA, SC SEV ONE ENTERPRISE SRL, SC AUTOSTYLE24 AUTOMOTIVE, ALEXE DANIEL, ALEXE CRISTINA-AURA	T12 A610/1	29347	984	556	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	16.268,10

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI) **BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242**

9	SC VIRSAL SYSTEMS SRL	T12 A 610/1	29360	427	6	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	175,55
10	COMUNA PĂULEȘTI	T14 A 621	27773	48.140	2.513	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	73.528,28
97					1				5,89	29,26	29,26
11	COMUNA PĂULEȘTI	T13 A 614	27765	98.646	2.535	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	3.148,22
12	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 A 618/19			52	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	64,58
13	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T13 A 614/1, 641/2, 614/38, 614/39			3.223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	94.302,29
					190		ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	235,96
14	TUDORACHE GHEORGHE TUDORACHE CORNELIU	T14 A618/16	31597	1.850	61	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	75,76
15	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 A 618/15			261	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	324,14
16	ENACHE VASILE	T13 A614/6	25814	2.900	3	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	3,73
17	ENACHE VASILE	T14 A618/10	25801	2.660	164	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	203,67
18	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14, L 618/9			131	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	1.548,80
19	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN- IULIAN	T14 A618/8	30140	4.750	108	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	1.276,87
20	DUMITRU COSTICA DUMITRU ANICA	T14 A618/6	27729	2.299	84	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	993,12
21	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN- IULIAN	T14 L618/5	30144	5.700	77	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	910,36

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

22	DUMITRESCU VASILICA, DUMITRESCU CONSTANTIN, MARIN, LAIU CRISTINA	T14 A618/4	30309	5.573	30	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	37,26
23	STANCU GHEORGHE STANCU CARMEN	T13 A 614/13	25467	5.000	131	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	162,69
24	CARPEN NICULAE, CARPEN ALEXANDRU ROBERT , CATALIN, CARPEN ANDREI	T13 A 614/17	21292	3.549	89	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	110,53
25	DOBRE ANDREI	T13 A 614/8	21715	2.523	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	83,21
26	SC CYPRESS HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	23580	7.122	168	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	208,64
27	SC CYPRES HILL SRL		24067	3.399	71	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	88,17
28	SC CYPRES HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	24068	7.241	130	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	161,45
29	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28554	2.000	20	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	24,84
30	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28553	2.000	17	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	21,11
31	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28545	2.000	14	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	17,39
32	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14, L615/20			23	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	271,93
33	TOPAI CRISTIAN- FLORIAN	T14 A 615/18	31518	4.000	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	83,21

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

34	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 14 A615/158 BIS, 615/15, 615/14 ... 615/1, 615			628	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	779,91
35	DUMITRESCU CĂTĂLINA- ELENA	T13 A 614/40	26903	5.000	13	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	380,37
36	ZAMFIR TOMA, ION AURELIA, ZAMFIR VASILICA, ZAMFIR RADA, ZAMFIR IOAN, BANU TABITA	T13 A 614/43	21466	5.000	213	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.232,20
37	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 13 A614/44, 614/45, 614/46 ... 614/58			2.437	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	71.304,58
38	DINCA CONSTANTIN DINCA MARCELA	T13 A 614/48	21907	4.405	126	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.686,65
39	STATULESCU CONSTANTA STATULESCU PAMELA ELENA	T13 A 614/48	21951	9.831	257	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.519,61
40	ION GHEORGHE	T13 A 614/49	22846	5.300	124	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.628,14
41	GHEORGHE GHEORGHE GHEORGHE RODICA	T12/1 A 610/5	26614	5.000	5	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	6,21
42	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191, 32048,26614 (T 12 A 610/4)			14		ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	17,39
43	MUSOIU OCTAVIAN	T12/1 A 610/6	32048	3320	47	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.375,18
44	PÂRVAN ALEXANDRU PÂRVAN MIRELA	T12/1 A 610/6	31973	754	66	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.931,10

45	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bi s	31238	464	84	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.457,77
46	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bi s	31123	2457	15	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	438,89
47	NORDIKA LINE SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bi s	31514	3550	3	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	87,78
48	VINTILA DRAGOS GEORGE VINTILA ELENA	T12 A 610/14	30982	4331	20	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	585,18
49	TOMESCU ADRIAN, TOMESCU MIHAELA, NITU VIOREL ADRIAN	T12, 12/1, A 610/16; 610/19; 610/15	30936	1158	99	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.896,66
51	NITU CORNELIA MARIA	T12 A 610/20,6 10/21,61 0/22,610 /23	21929	846	187	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.471,46
53	NITU ALIN SERGIU	T12 A 610/20,6 10/21,61 0/22,610 /23	21930	772	183	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.354,43
54	TOBOS ILIE TOBOS ZINICA	T12 A 610/23	20346	4513	98	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.867,40
55	ISPAS MIHAI VASILE ISPAS LUIZA NICOLETA	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22329	375	58	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	3.394,06

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

56	TAPU CRISTIAN	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,6 10/27	22316	2050	155	PRIVAT	Arabil (str. Magnoliei)	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.535,17
57	OPREA LAURENTIU OPREA SILVIANA	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,6 10/27	22318	709	89	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	5.208,13
58	ȚAPU MARIUS ȚAPU CORNELIA MĂDĂLINA	T12/1 A 610/28 A 610/29	29421	771	127	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.715,91
59	ȚAPU MARIUS, ȚAPU CORNELIA MĂDĂLINA, NEDELCU VASILE, ȚAPU GEORGE, ȚAPU DIANA- AURELIA, ILIE GIANINA CRISTINA, ILIE IONEL ANGEL, CERNAT MARIA, CERNAT NICOLAE , GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA ELENA, REZIDENT CONS MMA SRL, RADU MIHAITA, RADU MIHAELA	T12 A 610/28, A 610/29	29410	2776	192	PRIVAT	ARABIL (str. Anem onelor)	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.617,76
60	ANDREI CRISTIAN - OVIDIU STEFAN ROXANA MADALINA	T12/1 A 610/30, 610/31	31379	700	161	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.710,73
62	OANCEA ADRIAN- ALEXANDRU	T12/1 A 610/32,	30891	1038	261	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.636,64

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

63	PETRE CONSTANTIN	T12/1 A 610/34	25791	1583	150	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.388,87
64	MACOVEI MIHAI- GHEORGHE MACOVEI SINZIANA-OANA	T12/1 A 610/34	20286	3196	145	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.242,58
65	PATRASCU MARIA	T13 A 614/59	27148	2078	106	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.101,47
66	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/60	26913	7379	141	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.125,54
67	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13 A614/61, 614/62, 614/63, 614/6458			349	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	10.211,45
68	MARIN ELENA	T13 A 614/64	21892	2479	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	731,48
69	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/64	26912	4781	81	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.369,99
79	MIHAI CONSTANTIN MIHAI ANA-MARIA	T13 A 614/66, A 614/67	32025	2050	37	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.082,59
70	LIXANDRU IULIANA- DANIELA LIXANDRU GABRIEL	T13 A 614/66, A 614/67	32026	2050	39	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.141,11
71	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13/1 A 614/7 614/8, 614/12 T13 A 614/67 614/68			2.985	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	87.338,60
72	GALES RADU CATALIN	T12/1 A 610/36	31116	918	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	731,48
73	TILIMPEA STELIAN TILIMPEA ANA	T12/1 A 610/41	26687	4072	164	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.798,50

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatie 18242

74	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 12 A 610/37 610/39 610/40				432	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	12.639,96
75	ARSENE STELIANA	T12 A 610/36	31623	6400		223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.524,79
76	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/34 610/35 bis				253	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.402,57
77	BALCAN MARIA BALCAN STELIAN	T12 A 610/34 A 610/33	20547	3782		88	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.574,81
78	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/24 A 610/26 610/31 A 610/32				450	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	13.166,62
80	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/16bis				22	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	643,70
81	GHITA ELENA	T12 A 610/5	30303	3035		10	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	292,59
82	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/14				29	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	848,52
83	NEACSU CRISTINA- NELA	T13/1 A 614/6 T13/1 A614/1 614/2 ... 614/5	22711	262		159	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.652,21
84	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/1				1.125	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	32.916,56
85	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/1				274	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	8.017,01
86	DASCALESCU DRAGOS LAURENTIU, RACOVITA MAGDALENA, ALBU GABRIELA MIHAELA DOMNITA	T12/1 A 610/24, 610/25	24836	3612		447	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	13.078,85
87	SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY SRL	T12 A 608/2	23627	1221		332	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	9.714,04

88	GHEORGHE CONSTANTIN IRINEL, GHEORGHE DANIELA	T12 A 608	21642	1268	226	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.612,57
89	PROPRIETAR NECUNOSUT	TARLA 12			2.410	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	70.514,59
90	SC NOVO PAULESTI SRL	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 606	29508	4372	5	PRIVAT	Curți Constureț ii	INTRAVILAN	11,78	58,52	292,59
91	SC NOVO PAULESTI SR	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 607	32140	4681	17	PRIVAT	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	22,80
92	SC NOVO PAULESTI SRL	T 12 Parc. 601,602,6 03,604,60 5,606	32113	22124	27	PRIVAT	Curți Constureț ii	INTRAVILAN	11,78	58,52	1.579,99
93	PAUL CATALIN - DANIEL PAUL LOREDANA- GABRIELA	T12 A 608	22226	3298	655	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	19.164,75
95	PROPRIETAR NECUNOSUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32113-32049			174	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.091,09
99	PROPRIETAR NECUNOSUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191-30936- 29075			35	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.024,07
100	PROPRIETAR NECUNOSUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 20346-32191			1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	29,26
50	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI	T 12 ; A 610/16 ; A 610/21 ; A 610/22 ; A 610/23 ; T 12/1 ; A 610/19	29075	3009	38	PUBLIC (STR. Hortensiei)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	50,97
52	COMUNA PAULESTI	T12 A 610/20,2 1,22,23	21937	1271	64	PUBLIC (STR. Begoniei)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	85,84

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR (EPI)

BUCUR IAMANDI GHEORGHE – Legitimatia 18242

61	COMUNA PAULESTI	T12/1 A610/30, 27001,A 610/31	27001	2681	66	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	88,52
96	COMUNA PAULESTI	T 12 Dr 613, 627	30802	11378	6.485 2.188	PUBLIC (str. Livezilor)	DRUM	INTRAVILAN EXTRAVILAN	0,27 0,27	1,34 1,34	8.698,02 2.934,66
101	COMUNA PAULESTI				2.652	PUBLIC (str. Vilelor)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	3.557,00
102	JUDEȚUL PRAHOVA		32049	105444	3.319	PUBLIC (DJ 102)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	4.451,62
103	COMUNA PAULESTI				28.683	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	38.471,13
					77.070	880.448,28					

ANEXA NR.1 – PROPRIETARI

IDENTIFICARE IMOBILE AFEC() DE CULOARUL DE EXPROPRIERE PENTRU OBIECTIVUL:
MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRAZI ÎN PĂULEȘTI, PĂULEȘTI NOI, JUDEȚ PRAHOVA ()

NR. CRT	UAT	Județul	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Suprafața Act (m ²)	Suprafața expropriată (m ²)	Domeniul	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan pentru suprafața expropriată	Mențiuni
1	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30932	1139	36	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
2	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30933	1125	24	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
3	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30934	236	5	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
4	PĂULEȘTI	PRAHOVA	LIXANDRU GABRIEL LIXANDRU IULIANA DANIELA	T14 A621/23	24837	500	4	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
5	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TEODORESCU ANICA TEODORESCU ALEXANDRU	T16 A2248/1 L2248	30125	2218	7	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
6	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PĂULEȘTI	T12 A610	27776	110100	4494 910	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN/EXTRAVILAN	
7	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PĂULEȘTI	T12 A610	27776	110100	4494 910	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN/EXTRAVILAN	
8	PĂULEȘTI	PRAHOVA	VIRSAI SYSTEMS SRL, DINESCU IRINEL DINESCU LUCIA-ANDREEA, SC SEV ONE ENTERPRISE SRL, SC AUTOSTYLEX AUTOMOTIVE, ALEXE DANIEL ALEXE CRISTINA-AURA	T12 A610/1	29347	984	556	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
9	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC VIRSAI SYSTEMS SRL	T12 A 610/1	28360	427	6	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
10	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PĂULEȘTI	T14 A 621	27773	48140	2513 1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
11	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PĂULEȘTI	T13 A 614	27765	98648	2535	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
12	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 A 618/19			52	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	NEINTABULAT
13	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T13 A 614/1, 641/2..614/38, 614/39			3223			EXTRAVILAN	NEINTABULAT
14	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TUDORACHE GHEORGHE TUDORACHE CORNELIU	T14 A618/16	31597	1850	190	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
15	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 A 618/15			61	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
16	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ENACHE VASILE	T13 A 614/6	25814	2900	281	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	NEINTABULAT
17	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ENACHE VASILE	T14 A618/10	25801	2660	3 164	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
18	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 L 618/9			131	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	NEINTABULAT

NR. CRT	UAT	Județul	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Suprafața Act (mp)	Suprafața expropriată (mp)	Domeniu	Categ. de Folosință	Intravilan/ Extravilan pentru suprafața expropriată	Mențiuni
19	PĂULEȘTI	PRAHOVA	MILU CAMELIA, ILEANA, COSTACHE FLORIN-IULIAN, DUMITRU COSTICA	T14 A618/8	30140	4750	108	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	
20	PĂULEȘTI	PRAHOVA	DUMITRU ANICA	T14 A618/6	27729	2299	84	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	
21	PĂULEȘTI	PRAHOVA	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN-IULIAN	T14 L618/5	30144	5700	77	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	
22	PĂULEȘTI	PRAHOVA	DUMITRESCU VASILICA, DUMITRESCU CONSTANTIN MARIN, LAIU CRISTINA	T14 A618/4	30309	5573	30	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
23	PĂULEȘTI	PRAHOVA	STANCU GHEORGHE STANCU CARMEN	T13 A 614/13	25467	5000	131	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
24	PĂULEȘTI	PRAHOVA	CARPEN NICULAE, CARPEN ALEXANDRU ROBERT CATALIN, CARPEN ANDREI	T13 A 614/17	21292	3549	89	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
25	PĂULEȘTI	PRAHOVA	DOBRE ANDREI	T13 A 614/8	21715	2500	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
26	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC CYPRESS HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	23680	7122	168	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
27	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC CYPRESS HILL SRL		24087	3389	71	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
28	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC CYPRESS HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	24088	7241	130	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
29	PĂULEȘTI	PRAHOVA	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28554	2000	20	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
30	PĂULEȘTI	PRAHOVA	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28553	2000	17	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
31	PĂULEȘTI	PRAHOVA	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28545	2000	14	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
32	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 14 L 615/20			23	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	NEINTABULAT
33	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TOPAI CRISTIAN-FLORIAN	T14 A 615/18	31518	4000	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	
34	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETARI NECUNOSCUTI	TARLA 14 A 615/15BIS, 615/15, 615/14...615/1, 615			628	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	NEINTABULAT
35	PĂULEȘTI	PRAHOVA	DUMITRESCU CĂTALINA-ELENA	T13 A 614/40	26903	5000	13	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
36	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ZAMFIR TOMA, ION AURELIA, ZAMFIR VASILICA, ZAMFIR IOAN, BANU TABITA	T13 A 614/43	21466	5000	213	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	

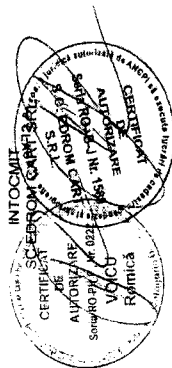
NR. CRT	UAT	Județul	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Suprafata Act (mp)	Suprafata expropriata (mp)	Domeniu	Categ. de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Mențiuni
54	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TOBOS ILIE TOBOS ZINICA	T12 A 610/23	20346	4513	98	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
55	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ISPAS MIHAI VASILE ISPAS LUIZA NICOLETA	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22328	375	58	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	
56	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TAPU CRISTIAN	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22316	2050	155	PRIVAT	ARABIL (str. Magnoliei)	INTRAVILAN	
57	PĂULEȘTI	PRAHOVA	OPREA LAURENTIU OPREA SILVIANA	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22318	709	89	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	
58	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TAPU MARIUS TAPU CORNELIA MADALINA	T12/1 A 610/28 A 610/29	29421	771	127	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
59	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TAPU CORNELIA MADALINA NEDELCU VASILE, TAPU GEORGE TAPU DIANA-AURELIA, ILIE IONEL ANGEL ILIE GIANINA CRISTINA CERNAT MARIA CERNAT NICOLAE GOGONEA CONSTANTIN GOGONEA ELENA REZIDENT CONS MINA SRL RADU MIHAELA RADU MIHAELA	T12 A 610/28, A 610/29	29410	2776	192	PRIVAT	ARABIL (str. Antenelor)	INTRAVILAN	
60	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ANDREI CRISTIAN-OVIDIU STEFAN ROXANA MADALINA	T12/1 A 610/30, 610/31 T12/1	31379	700	161	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
62	PĂULEȘTI	PRAHOVA	OANCEA ADRIAN- ALEXANDRU	A 610/32, A 610/33	30891	1038	261	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
63	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PETRE CONSTANTIN	T12/1 A 610/34	25791	1503	150	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
64	PĂULEȘTI	PRAHOVA	MACOVEI MIHAIL- GHEORGHE MACOVEI SINZIANA-OANA	T12/1 A 610/34	20286	3196	145	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
65	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PATRASCU MARIA	T13 A 614/59	27148	2078	106	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
66	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/60	26913	7379	141	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
67	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T13 A 614/61, 614/62, 614/63, 614/64/65		349	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT	

NR. CRT	UAT	Județul	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Suprafata Act (mp)	Suprafata expropriata (mp)	Domeniu	Categoria de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Monit.inii
68	PĂULEȘTI	PRAHOVA	MARIN ELENA	T13 A 614/64	21892	2479	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
69	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/64	26912	4781	81	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
79	PĂULEȘTI	PRAHOVA	MIHAI CONSTANTIN MIHAI ANA-MARIA	T13 A 614/66, A 614/67	32025	2050	37	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
70	PĂULEȘTI	PRAHOVA	LIXANDRU IULIANA-DANIELA LIXANDRU GABRIEL	T13 A 614/66, A 614/67	32026	2050	39	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
71	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 13/1 A 614/7, 614/8, 614/12, T13 A 614/67, 614/69			2965	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
72	PĂULEȘTI	PRAHOVA	GALES RADU CATALIN	T12/1 A 610/36	31116	918	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
73	PĂULEȘTI	PRAHOVA	TILIMPEA STELIAN TILIMPEA ANA	T12/1 A 610/41	26687	3410	164	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
74	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 12 A 610/37, 610/39, 610/40			432	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
75	PĂULEȘTI	PRAHOVA	ARSENE STELIANA	T12 A 610/36	31623	6400	223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
76	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 12 A 610/34, 610/35 BIS			253	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
77	PĂULEȘTI	PRAHOVA	BALCAN MARIA BALCAN STELIAN	T12 A 610/34 A 610/33	20547	3782	88	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
78	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 12 A 610/24, 610/26, 610/31, 610/32			450	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
80	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 12, A 610/16BIS			22	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
81	PĂULEȘTI	PRAHOVA	GHITA ELENA	T12 A 610/5	30303	3035	10	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
82	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 12 A 610/14			29	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
83	PĂULEȘTI	PRAHOVA	NEACȘU CRISTINA-NELA	T13/1 A 614/6	22711	262	159	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
84	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	ȚARLA 13/1, 614/1, 614/2...614/5			1125	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT
85	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T 12 A 610/1			274	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	NEINTABULAT

NR. CRT	UAT	Județul	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Suprafața Act (sup)	Suprafața expropriată (sup)	Domeniu	Categ. de Folosință	Intravilan/ Extravilan pentru suprafața expropriată	Mențiuni
86	PĂULEȘTI	PRAHOVA	DASCĂLESCU DRAGOS LAURENTIU, RACOVITA MAGDALENE, ALBU GABRIELA MIHAELA DOMNITA	T12/1 A 610/24, 610/25	24836	3612	447	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
87	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY SRL	T12 A 608/2	23827	1221	332	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
88	PĂULEȘTI	PRAHOVA	GHEORGHE CONSTANTIN IRINEL	T12 A 608	21642	1268	226	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
89	PĂULEȘTI	PRAHOVA	GHEORGHE DANIELA APELE ROMÂNE	ZONĂ PĂRAU DÂMBU			2410	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
90	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC NOVO PAULEȘTI SRL	T 12 Parc. 601,602,603,60 4,605,606	29508	4372	5	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	NEINTABULAT
91	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC NOVO PAULEȘTI SR	T 12 Parc. 601,602,603,60 4,605,606	32140	4681	17	PRIVAT	DRUM	INTRAVILAN	
92	PĂULEȘTI	PRAHOVA	SC NOVO PAULEȘTI SRL	T12 Parcelele 601,602,603, 604,605,606	32113	22124	27	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	
93	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PAUL CATALIN -DANIEL PAUL LOREDANA-GABRIELA	T12 A 608	22226	3298	655	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
95	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32113-32049			174	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
99	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE, 32191- 30836- 29075			35	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
100	PĂULEȘTI	PRAHOVA	PROPRIETAR NECUNOSCUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 20346-32191			1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	
50	PĂULEȘTI	PRAHOVA	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULEȘTI	T 12 : A 610/16 ; A 610/21 ; A 610/22 ; A 610/23 ; T 12/1 ; A 610/19	29075	3009	38	PUBLIC (STR. Hortensiei)	DRUM	INTRAVILAN	
52	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PAULEȘTI	T12 A 610/20, 21,22,23	21937	1271	84	PUBLIC (STR. Begoniei)	DRUM	INTRAVILAN	
61	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PAULEȘTI	T12/1 A610/30, A 610/31	27001	2881	66	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	
96	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PAULEȘTI	T12 Dr 613,627	30802	11378	6485 2188	PUBLIC (str. Livezilor)	DRUM	INTRAVILAN EXTRAVILAN	

NR. CRT	U.A.T	Județul	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Suprafata Act (mp)	Suprafata expropriata (mp)	Doneniu (str Vilelor)	Categ. de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Mențiuni
101	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PAULEȘTI				2852	PUBLIC (str Vilelor)	DRUM	INTRAVILAN	NEINTABULAT
102	PĂULEȘTI	PRAHOVA	JUDEȚUL PRAHOVA		32049	105444	3319	PUBLIC (DJ 102)	DRUM	INTRAVILAN	
103	PĂULEȘTI	PRAHOVA	COMUNA PAULEȘTI				28683	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	NEINTABULAT

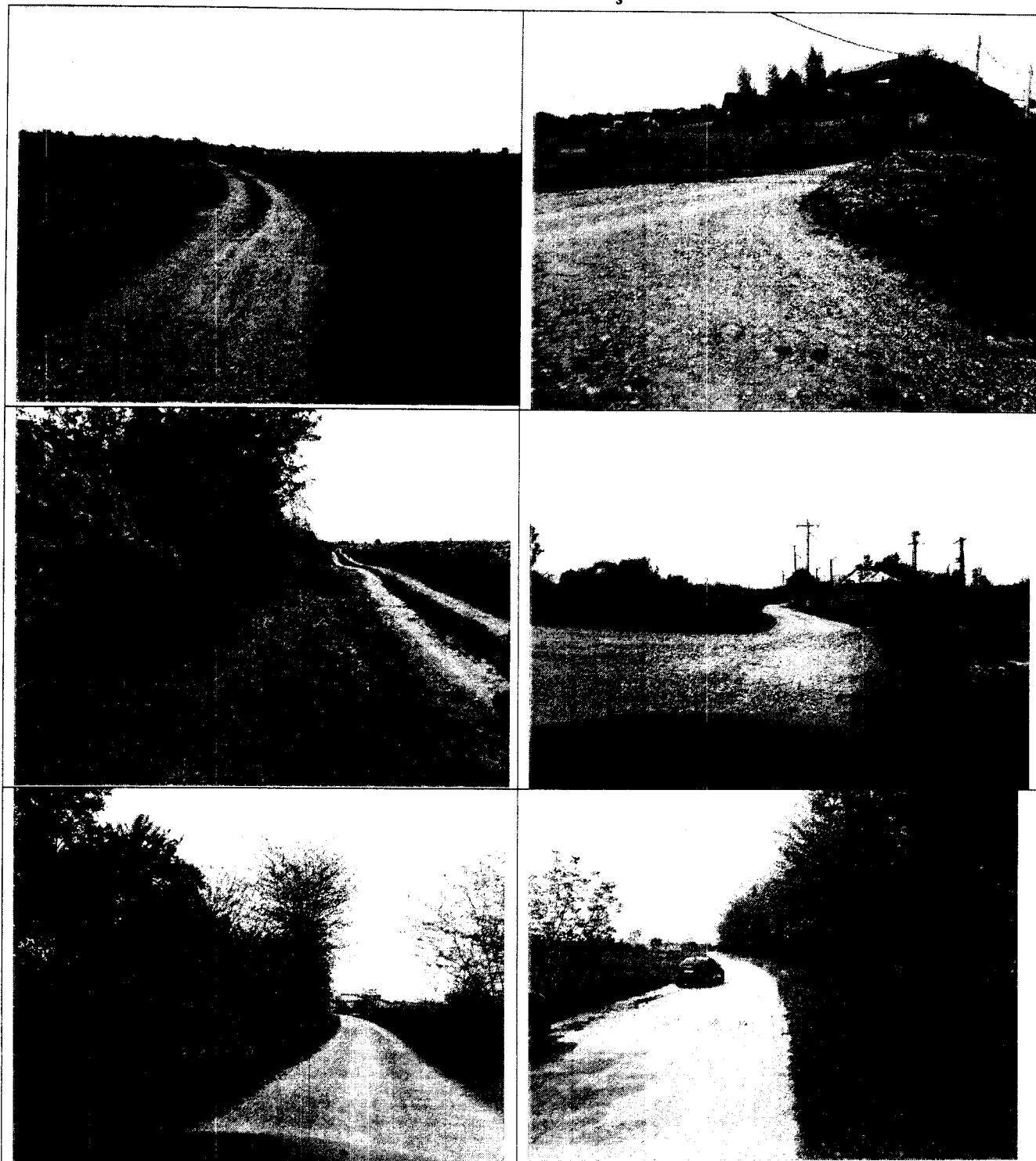
77070

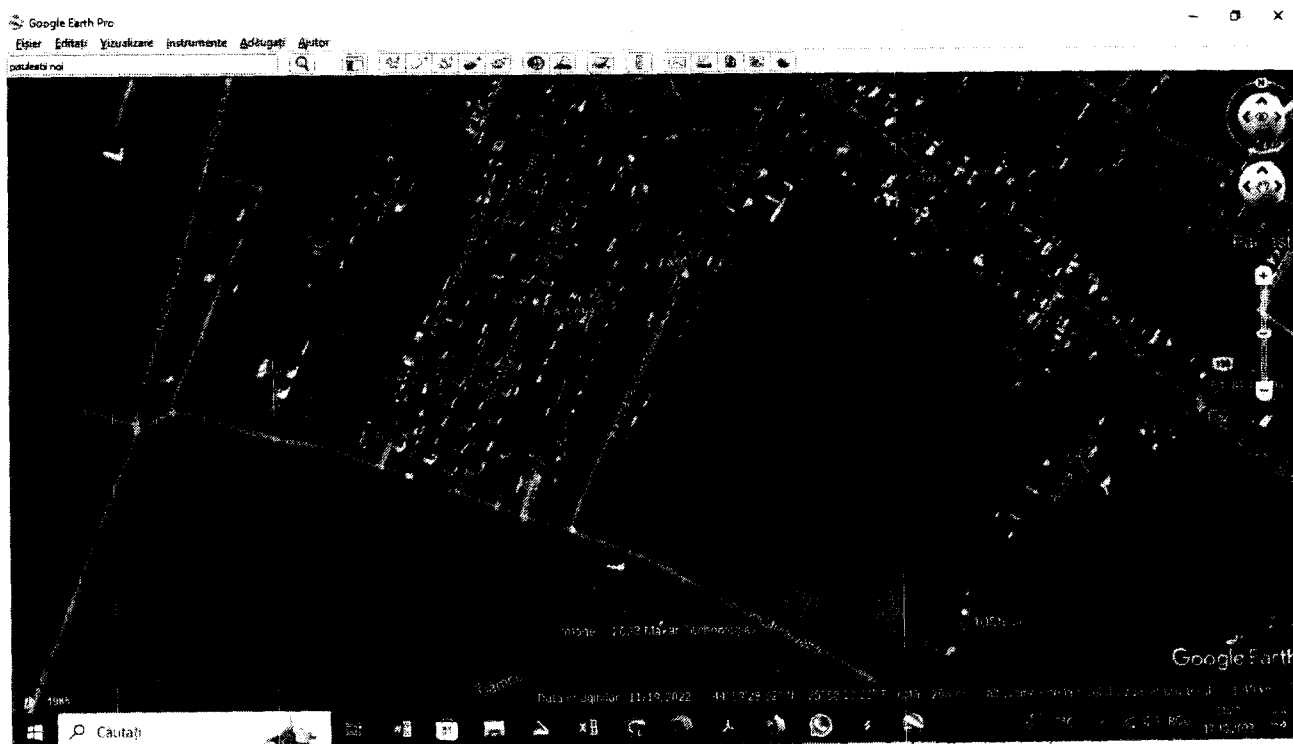
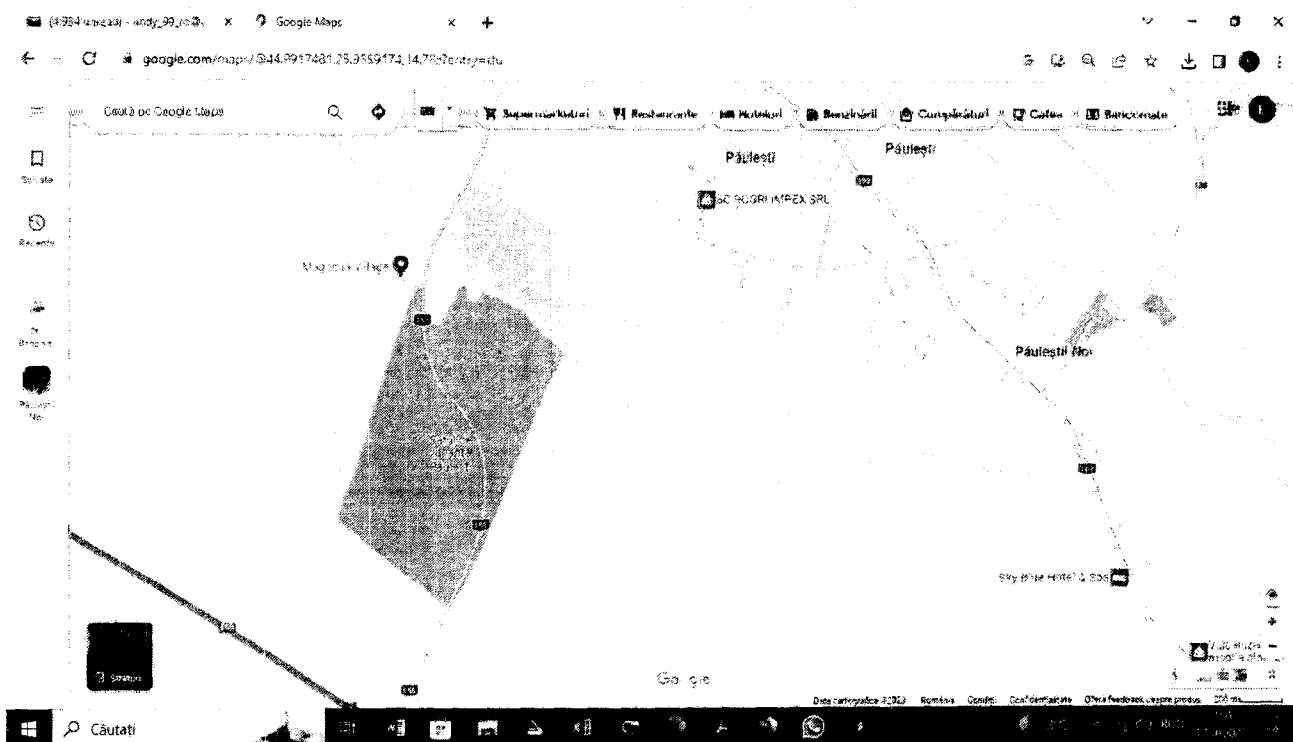


PRIMARIA PAULEȘTI



ANEXA NR.2 – PLANȘE FOTO



ANEXA NR.3 – LOCALIZARE PROPRIETATE SUBIECT

**ANEXA NR.4 – EXTRAS DIN GRILA NOTARILOR PUBLICI (Prahova –
Anexa 72 – pag. 102)**

Comuna	Sate componente	INTRAVILAN								EXTRAVILAN					
		Cc	Ar	Fn	Ps	Lv	Vie	Pd/TN	ArP	Ars	Fn	Ps	Lv	Vie	P
Paulesti	Cocosesti Gageni, Paulesti Paulesti Noi	11.78	5.89	5.89	4.75	5.89	0.93	0.27	0.25	0.17	2.38	1.90	2.38	0.37	0.24
Plopu	Gălmela Hârșă, Nisipoasa Plopu	2.48	1.14	1.14	1.14	1.34	0.93	0.27	0.22	0.12	0.25	0.25	0.54	0.37	
Podenii Noi	Ghiocel Mehedinta Nevesteasca Podenii Noi Podu lui Galben Popești, Rahova Sălcioara, Sfăcăru Valea Dulce	1.65	0.83	0.83	0.72	0.83	0.93	0.27	0.22	0.10	0.25	0.23	0.33	0.37	
Poienarii Burchii	Cărbunari Ologeni, Ploresți Podu Valenți Poienarii Burchii Poienarii-Rali Poienarii Vechi Tatarai	2.07	0.93	0.93	0.72	0.93	0.93	0.27	0.21	0.11	0.25	0.23	0.37	0.37	
Polana Campina	Bobolia, Pietrisu Polana Câmpina Ragman	7.24	3.41	3.41	2.48	3.41	0.93	0.27	0.25	0.17	0.45	0.41	1.34	0.37	
Posești	Bodești, Merdeala Nucsoara de Jos Nucsoara de Sus Posești-Pământeni Posești-Ungureni Târlești, Popului Valea Srezi, Valea Stupinii	1.65	0.83	0.83	0.72	0.83	0.93	0.27	0.22	0.10	0.25	0.23	0.33	0.37	

102

Seria BIG Nr 1008

Furnizor: BUCUR G. IAMANDI - GHEORGHE -
EXPAUDCONS

CIF: 29872261

Sediu: Sar Ditești nr 681

Filipești de Padure, jud. Prahova

IBAN: RO10 RNCB 0208 0102 2319 0001

Banca: BCR Campina

FACTURA

Cauza raport de evaluare a comanda la 5284/03 05 2023		100	100	10 300
EXPAUDCONS		100		
Semnatura si stampila furnizorului		Date privind destinatarii numele delegatului Bucur G. Iamandi data		10 300

Proces verbal

Cu ocazia inspecției proprietății, predării documentelor de către client și prezentarea către client a termenilor de referință și ipotezelor semnificative ce vor sta la baza întocmirii raportului de evaluare

Încheiat astăzi 23.05.2023 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare:

Obiectul evaluării: Terenuri ce urmează a fi expropriate parțial – 103 bucăți, conform listei puse la dispoziție de către client, anexată la prezentul proces verbal.

Amplasament: comuna Mănești, județul Prahova

Participanți:

Evaluator autorizat ANEVAR: Bucur Iamandi Gheorghe

Client/Reprezentant: Viceprimar Biton Cristian

S-au prezentat, s-au identificat și s-a fotografiat obiectul evaluării.

S-au pus la dispoziție următoarele documente:

- ✓ Extrase de carte funciară ale terenurilor proprietate publică sau privată supuse exproprierii (parțial) în condițiile legii nr. 255/2010 actualizate, valabile și la data prezentă
- ✓ Schiță coridor exproprieri;
- ✓ Listă IDENTIFICARE IMOBILE AFECTATE DE CULOARUL DE EXPROPRIERE PENTRU OBIECTIVUL: MODERNIZARE DRUMURI SI STRAZI IN PAULESTI, PAULESTII NOI, JUDET PRAHOVA

Totodată s-au adus la cunoștință clientului termenii de referință precum și ipotezele semnificative ce vor sta la baza întocmirii raportului de evaluare, astfel:

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului

Denumire	BUCUR G. IAMANDI GHEORGHE-EXPAUDCONS	Adresa	Filipeștii de Pădure, str. Hăbenești, nr. 681, jud. Prahova
CUI	29872261	*	
Reprezentant evaluator/ Legitimatie ANEVAR	Bucur Iamandi Gheorghe/18242 – telefon 0721767543		

Identificarea clientului

Client	COMUNA Păulești	Tip	Autoritate publică
CUI	2843981	*	Jud. Prahova, comuna Păulești, Calea Unirii, Nr. 299

Identificarea utilizatorului desemnat			
Clientul	Comuna Păulești	Județ	Prahova
UAT	Nu este cazul	Județ	Nu este cazul
Scopul evaluării			
Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, conform comenzii nr. 9284/23.05.2023 în scopul estimării valorii speciale (valorii de despagubire) a terenului expropriat conform Legii 255/2010 actualizate, pentru executia lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA "			
Moneda evaluării			
Moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este „LEI” și cu referire la Euro.			
Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării			
Obiectul evaluării este constituit din terenuri proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: " MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA LA NIVELUL LOCAL ÎN CADRUL U.A.T. PĂULEȘTI ", conform listei puse la dispoziție de către client. În afara acestor date referitoare la dreptul de proprietate asupra activului, evaluatorul nu deține alte informații cu privire la eventuale drepturi reale derivate ale terților sau garanții reale, secheste sau popriri asupra activului evaluat.			
Tipul valorii estimate			
“Valoarea specială” este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. “Valoarea specială” implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață. Prezentul raport de evaluare nu stabilește valoarea de piață a terenului, ci o valoare specială de despagubire și prezintă o deviere de la Standardele de Evaluare SEV, adoptate la Conferința Națională ANEVAR prin Hotărârea nr. 4/2021 și anume Standardele generale SEV 100 - CADRU GENERAL și Standardele pentru active SEV 101 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII; SEV 102 - DOCUMENTARE ȘI CONFORMARE; SEV 103 - RAPORTAREA ; SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE datorită prevederilor Legii nr. 255/2010 actualizată privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică,			

necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si Deciziei nr. 380/ 26.05.2015 a Curtii Constitutionale.

Conceptul „valoarea de piata” reflecta perceptiile si actiunile colective ale pietei si reprezinta baza pentru evaluarea majoritatii resurselor in economiile functionale de piata. Valoarea de piata obtinuta in mod profesional reprezinta o evaluare obiectiva a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumita proprietate, la o anumita data intre “uncumpărător hotărât și un vânzător hotărât”.

Definitie: “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între uncumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Fiecare din expresiile cuprinse in definitia de mai sus are propriul sau cadru conceptual care, in esenta, reflecta suma banilor (in moneda nationala), la care se poate efectua o tranzactie cu un activ intre vanzatori si cumparatori independenti (nelegati prin relatii preferentiale) si in care fiecare isi cunoaste interesul, are convingerea satisfactiei din tranzactia realizata, fara a fi constransi sa o faca. Valoarea de piata este deci, expresia valorii de schimb stabilita in mod obiectiv pe piata bunului supus evaluarii.

“Valoarea specială” este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

“Valoarea specială” implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nicio relevanță pentru participanții de pe piață.

Valoarea speciala poate aparea cand un active are caracteristici care il fac mai atractiv pentru un anumit comparator, decat pentru alti cumparatori de pe piata. Aceste caracteristici pot fi caracteristici fizice, geografice, economice sau juridice ale unui active.

Valoarea de piata cere eliminarea oricarui element al valorii special, deoarece la orice moment dat se presupune ca exista un cumparator hotarat si nu un anumit comparator hotarat.

Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Valoarea speciala ar putea fi asociata cu elemente ale valorii de exploatare continua si cu valoarea de investitie, sau de expropriere (despagubire). Conform legislatiei actuale (Legea 33/1994) despagubirea se compune din valoarea reala a imobilului si din prejudicial cauzat proprietarului sau altor

persoane îndreptăţite.

Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în MO nr. 139 din 02.06.1994 care prevede la Art. 26, ca :

“Despagubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite.

La calcularea cuantumului despăgubirilor, experţii, precum şi instanţa vor ţine seama de preţul cu care se vînd, în mod obişnuit, imobilele de acelaşi fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum şi de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptăţite, luând în considerare şi dovezile prezentate de aceştia.

Experţii vor defalca despăgubirile cuvenite proprietarului de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.

În cazul exproprierii parţiale, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobîndi un spor de valoare ca urmare a lucrărilor ce se vor realiza, experţii, ţinînd seama de prevederile alineatului precedent, vor putea propune instanţei o eventuală reducere numai a daunelor.”

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii juste de despăgubire ţinînd cont şi de Grila Notarială Păuleşti 2023, aşa cum cere Legea nr. 255/2010 actualizată art. 5.

Legea nr. 255/2010 art. 11:

(7) După recepţionarea documentaţiilor cadastrale de către oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară/Agenţia Naţională de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăţilor imobiliare, membru al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură faţă de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului judeţean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ - teritorială, pe fiecare categorie de folosinţă.

(8) Raportul de evaluare se întocmeşte avîndu-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmeşte sub coordonarea Uniunii Naţionale a Notarilor Publici din România.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Din cercetarea pietei imobiliare, au fost identificate putine tranzactii efectuate in zona administrativ teritoriala la data intocmirii expertizei, pentru imobile de acelasi fel. Astfel s-au evaluat imobilele în functie de tip (culturi agricole, etc.) conform urmatoarelor acte normative si standarde:

- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - SEV editia 2022
- ✓ LEGE nr. 255 din 14.12.2010 actualizata privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local
- ✓ Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, publicata in MO nr. 139 din 02.06.1994
- ✓ Decizia 380 / 26.05.2015 a Curtii Constitutionale
- ✓ Legea Cadastrului si Publicitatii Imobiliare nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- ✓ „Evaluarea proprietatilor imobiliare” - editor Asoc. Nat. Americana Appraisal Institute - editia 2001;
- ✓ „Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii” - Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2004;
- ✓ „Evaluarea terenurilor”. Metoda comparatiei directe - Stefanescu Iulian - Buletin informativ ANEVAR, nr. 1-2/2001
- ✓ oferte postate pe site-ul primariei Mănești;
- ✓ Sinteze si oferte prezentate pe site-urile internet de specialitate;
- ✓ Publicitate mass-media: anunturile publicitare din presa locala si nationala;
- ✓ Informatii de la alte organisme abilitate in tranzactii imobiliare pe tranzactii incheiate;
- ✓ Investigatii directe pe piata libera pe baza de tranzactii efectiv incheiate;
- ✓ Buletine documentare editate de ANEVAR
- ✓ Documentarea, pe baza informatiilor solicitate clientului
- ✓ Inspectia proprietatii

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

- ✓ Standardele de Evaluare SEV 2022
- ✓ SEV 100 - CADRU GENERAL
- ✓ SEV 101 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII
- ✓ SEV 102 - IMPLEMENTARE
- ✓ SEV 103 - RAPORTAREA
- ✓ SEV 230 - DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- ✓ GEV 630 - EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE
- ✓ Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala
- ✓ Cursurile de schimb valutar BNR
- ✓ Anunțuri imobiliare prin internet
- ✓ Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- ✓ Legea nr. 255/2010 actualizata privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- ✓ Legea 33/1994
- ✓ Decizia nr. 380/ 26.05.2015 a Curtii Constitutionale
- ✓ Extras din studiu de piață care conține informațiile privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specific anului precedent din județul Prahova, realizată pentru anul 2023 – anexa 72
- ✓ terenuri proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTI NOI, JUDEȚ PRAHOVA "

Documente solicitate de evaluator referitoare la proprietate :

- ✓ acte de proprietate
- ✓ extrase de carte funciara pentru informare
- ✓ incheieri de intabulare

- ✓ plan de situație și amplasament
- ✓ certificat de urbanism
- ✓ autorizație de construcție

Documente puse la dispoziție de client :

- ✓ tabel cu terenurilor proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTI NOI, JUDEȚ PRAHOVA "
- ✓ Extrase de carte funciară ale terenurilor proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată, valabile și la data prezentă (parțial)
- ✓ Schiță coridor exproprieri;

Tipul raportului

Raportul de evaluare prin care va fi comunicată *valoarea* se transmite clientului în format letric.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificați în prezentul raport.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării.

Utilizatorii desemnati nu pot utiliza raportul in afara procedurii (aferente scopului destinat) si regulamentelor de publicitate ale acesteia.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere. Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru informatiile puse la dispozitia sa de catre proprietar (inclusiv prin intermediul clientului si/ sau al destinatarului) si nici pentru rezultatele obtinute, in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului.

Pentru validitate este necesara semnatura originala.

Declararea conformitatii cu SEV

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022, ipotezele generale și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport de evaluare. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

- ✓ Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului vericator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate din urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;
- ✓ Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare; Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acoda grantii pentru acuratete ;
- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasametelor : solului sau structurii cladirii (parti ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Nu am realizat o analiza a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna;
- ✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase, constatata de organe competente;
- ✓ Nu am 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 nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- ✓ Scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodei de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare, pentru ca valoarea rezultata sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirilor (in conditiile

tipului valorii selectate);

- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibil sa existe si alte informatii de care evaluatorul nu are cunostinta. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, incomplete sau false puse la dispozitie de catre proprietar. Evaluarea se realizeaza in aceasta ipoteza;
- ✓ Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- ✓ Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari a dreptului de proprietate sau a elementelor inscrise in extrasul CF de la data emiterii acestuia si pana la data evaluarii ;
- ✓ Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea acelor inscrise in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- ✓ Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar;
- ✓ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte persoane;
- ✓ Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatari si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat;
- ✓ Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport ;

- ✓ Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul de evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă;
- ✓ Procesul evaluării presupune o serie de calcule matematice, dar valoarea finală este subiectivă și este influențată de experiența evaluatorului și de diverși alți factori nemenționați în prezentul raport;
- ✓ Suprafețe supuse exproprierii și menționate în raportul de evaluare sunt preluate din documentele puse la dispoziție de clientul Comuna Mănești, în ceea ce privește amplasamentul (incadrarea în zona) categoria de folosință și suprafețele expropriate.

Ipoteze speciale semnificative

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 101)-Termenii de referință ai evaluării) "o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție, la data evaluării".

În cazul de față:

- ✓ Rezultatele evaluării se bazează pe documentele puse la dispoziție de beneficiar dar și pe informațiile date de acesta în lipsa documentelor necesare;
- ✓ Se presupune că toate extrasele de carte funciară puse la dispoziție sunt valabile la zi iar dacă diferă numele proprietarului, tipul terenului (intravilan sau extravilan), categoria de folosință, în extrasul de carte funciară față de cele trecute în lista terenurilor propuse pentru expropriere, ambele puse la dispoziție de client, se va prelua numele din lista;
- ✓ Valorile din prezentul raport de evaluare au avut la bază reglementările Legii 255/2010 actualizată.

Clientul/utilizatorul desemnat cunoaste aspectele cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral considerându-le rezonabile și relevante.

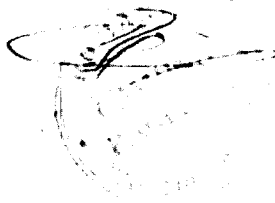
Evaluarea se va efectua în ipoteza că imobilele subiect este liber de sarcini.

Data: 23.05.2023

Evaluator autorizat
Bucur Iamand Gheorghe



Client/reprezentant
Comuna PĂULEȘTI – Viceprimar Biton Cristian



Sediu: Filipeștii de Pădure, str. Hăbenaști, nr. 681, jud. Prahova
Contact: Mobil 0721 767543; 0740 226446
CIF: 29872261
E-Mail: andy_99_ro@yahoo.com

CĂTRE,
Comuna PĂULEȘTI

Așa cum am stabilit de comun acord, conform comenzii nr. 9284/23.05.2023, am onoarea de a vă preda raportul de evaluare al proprietatii imobiliare,

Obiectul evaluării: terenuri proprietate publică sau privată supuse exproprierii în condițiile legii nr. 255/2010 actualizată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică: "MODERNIZARE DRUMURI ȘI STRĂZI ÎN PĂULEȘTI, PAULEȘTII NOI, JUDEȚ PRAHOVA "

Amplasament: comuna PĂULEȘTI, județul Prahova

raport solicitat de dumneavoastra, în calitate de client.

Raportul de evaluare înaintat dumneavoastră trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative stipulate. Evaluarea s-a realizat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022.

Data raportului de evaluare 17.10.2023;
Data inspecției: 23.05.2023;
Data evaluării: 17.10.2023

În urma analizei întreprinse, având în vedere scopul evaluării, ipotezele și condițiile limitative exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoarea de piață este anexată la prezenta scrisoare de înaintare.

Mențiuni:

- ✓ Valoarea nu include TVA
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seamă exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analizele au fost întreprinse corect;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Raportul de evaluare solicitat, conține 71 pagini din care 4 anexe și vi-l înmănez, astăzi 19.10.2023.

Cu stimă,

Membru titular Andrei
Bucur Iancu



Am primit,
Comuna PĂULEȘTI

CONCLUZIA ASUPRA VALORII
TERENURILOR AFECTATE DE CULOARUL DE EXPROPRIERE PENTRU OBIECTIVUL:
MODERNIZARE DRUMURI SI STRAZI IN PAULESTI, PAULESTII NOI, JUDET PRAHOVA

curs valutar la 17.10.2023 1 euro = 4,9676

NR. CRT	Nume Proprietar	Adresa	Nr. CF	Supraf. Act (mp)	Supraf. expropriata (mp)	Domeniu	Categoria de Folosinta	Intravilan/ Extravilan pentru suprafata expropriata	Valoare despagubire conf. grila notarilor 2023 (euro/mp)	Valoare despagubire conf. grila notarilor 2023 (lei/mp)	Valoare despagubire totala conf. grila notarilor 2023 (lei)
1	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30932	1.139	36	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.053,33
2	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30933	1.125	24	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	702,22
3	SC OZTASAR SRL	T14 A621/22	30934	236	5	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	146,30
4	LIXANDRU GABRIEL, LIXANDRU IULIANA DANIELA	T14 A621/23	20837	500	4	PRIVAT	ARABL	INTRAVILAN	5,89	29,26	117,04
5	TEODORESCU ANICA TEODORESCU ALEXANDRU	T16 A2248/1 L2248	30125	2.218	7	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	204,81
6	COMUNA PAULEȘTI	T12 A610	27776	110.100	4.494	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	131.490,68
7					910			EXTRAVILAN	0,25	1,24	1.130,13
8	VIRSAL SYSTEMS SRL, DINESCU IRINEL, DINESCU LUCIA-ANDREEA, SC SEV ONE ENTERPRISE SRL, SC AUTOSTYLE24 AUTOMOTIVE , ALEXE DANIEL, ALEXE CRISTINA- AURA	T12 A610/1	29347	984	556	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	16.268,10
9	SC VIRSAL SYSTEMS SRL	T12 A 610/1	29360	427	6	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	175,55

10	COMUNA PĂULEȘTI	T14 A 621	27773	48.140	2.513	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	73.528,28
97					1				5,89	29,26	29,26
11	COMUNA PĂULEȘTI	T13 A 614	27765	98.646	2.535	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	3.148,22
12	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 A 618/19			52	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	64,58
13	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T13 A 614/1, 641/2, 614/38, 614/39			3.223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	94.302,29
					190		ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	235,96
14	TUDORACHE GHEORGHE TUDORACHE CORNELIU	T14 A618/16	31597	1.850	61	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	75,76
15	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14 A 618/15			261	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	324,14
16	ENACHE VASILE	T13 A614/6	25814	2.900	3	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	3,73
17	ENACHE VASILE	T14 A618/10	25801	2.660	164	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	203,67
18	PROPRIETAR NECUNOSCUT	T14, L 618/9			131	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	1.548,80
19	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN- IULIAN	T14 A618/8	30140	4.750	108	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	1.276,87
20	DUMITRU COSTICA DUMITRU ANICA	T14 A618/6	27729	2.299	84	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	993,12
21	MILU CAMELIA ILEANA, COSTACHE FLORIN- IULIAN	T14 L618/5	30144	5.700	77	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	910,36

22	DUMITRESCU VASILICA, DUMITRESCU CONSTANTIN, MARIN, LAIU CRISTINA	T14 A618/4	30309	5.573	30	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	37,26
23	STANCU GHEORGHE STANCU CARMEN	T13 A 614/13	25467	5.000	131	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	162,69
24	CARPEN NICULAE, CARPEN ALEXANDRU ROBERT , CATALIN, CARPEN ANDREI	T13 A 614/17	21292	3.549	89	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	110,53
25	DOBRE ANDREI	T13 A 614/8	21715	2.523	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	83,21
26	SC CYPRESS HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	23580	7.122	168	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	208,64
27	SC CYPRES HILL SRL		24067	3.399	71	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	88,17
28	SC CYPRES HILL SRL	T13 Parc. 614/20, 614/21, 614/22	24068	7.241	130	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	161,45
29	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28554	2.000	20	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	24,84
30	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28553	2.000	17	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	21,11
31	STEL AGRO SERV SRL	T13 A 614/31	28545	2.000	14	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	17,39
32	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14. L615/20			23	PRIVAT	LIVADA	EXTRAVILAN	2,38	11,82	271,93
33	TOPAI CRISTIAN- FLORIAN	T14 A 615/18	31518	4.000	67	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	83,21

34	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 14 A615/158 BIS, 615/15, 615/14 ... 615/1, 615			628	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	779,91
35	DUMITRESCU CĂTĂLINA- ELENA	T13 A 614/40	26903	5.000	13	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	380,37
36	ZAMFIR TOMA, ION AURELIA, ZAMFIR VASILICA, ZAMFIR RADA, ZAMFIR IOAN, BANU TABITA	T13 A 614/43	21466	5.000	213	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.232,20
37	PROPRIETAR NECUNOSCU	T 13 A614/44, 614/45, 614/46 ... 614/58			2.437	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	71.304,58
38	DINCA CONSTANTIN DINCA MARCELA	T13 A 614/48	21907	4.405	126	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.686,65
39	STATULESCU CONSTANTA STATULESCU PAMELA ELENA	T13 A 614/48	21951	9.831	257	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.519,61
40	ION GHEORGHE	T13 A 614/49	22846	5.300	124	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.628,14
41	GHEORGHE GHEORGHE GHEORGHE RODICA	T12/1 A 610/5	26614	5.000	5	PRIVAT	ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	6,21
42	PROPRIETAR NECUNOSCU	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191, 32048,26614 (T 12 A 610/4)			14		ARABIL	EXTRAVILAN	0,25	1,24	17,39
43	MUSOIU OCTAVIAN	T12/1 A 610/6	32048	3320	47	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.375,18
44	PÂRVAN ALEXANDRU PÂRVAN MIRELA	T12/1 A 610/6	31973	754	66	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.931,10

45	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31238	464	84	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.457,77
46	GRUPPENNOVA-KONSTRUKTION SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31123	2457	15	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	438,89
47	NORDIKA LINE SRL	T12/1 A 610/6; 610/8; 610/10; 610/11bis	31514	3550	3	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	87,78
48	VINTILA DRAGOS GEORGE VINTILA ELENA	T12 A 610/14	30982	4331	20	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	585,18
49	TOMESCU ADRIAN, TOMESCU MIHAELA, NITU VIOREL ADRIAN	T12, 12/1, A 610/16; 610/19; 610/15	30936	1158	99	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.896,66
51	NITU CORNELIA MARIA	T12 A 610/20,61 0/21,610/ 22,610/23	21929	846	187	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.471,46
53	NITU ALIN SERGIU	T12 A 610/20,61 0/21,610/ 22,610/23	21930	772	183	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.354,43
54	TOBOS ILIE TOBOS ZINICA	T12 A 610/23	20346	4513	98	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.867,40
55	ISPAS MIHAI VASILE ISPAS LUIZA NICOLETA	T12, 12/1 A 610/24, 610/25, 610/26, 610/27	22329	375	58	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	3.394,06
56	TAPU CRISTIAN	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,61 0/27	22316	2050	155	PRIVAT	Arabil (str. Magnoliei)	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.535,17

57	OPREA LAURENTIU OPREA SILVIANA	T12, 12/1, A 610/24, 610/25, 610/26,61 0/27	22318	709	89	PRIVAT	Curți Constrcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	5.208,13
58	ȚAPU MARIUS ȚAPU CORNELIA MĂDĂLINA	T12/1 A 610/28 A 610/29	29421	771	127	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.715,91
59	ȚAPU MARIUS, ȚAPU CORNELIA MĂDĂLINA, NEDELCU VASILE, ȚAPU GEORGE, ȚAPU DIANA-AURELIA, ILIE GHANINA CRISTINA, ILIE IONEL ANGEL, CERNAT MARIA, CERNAT NICOLAE , GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA CONSTANTIN, GOGONEA ELENA, REZIDENT CONS MMA SRL, RADU MIHAITA, RADU MIHAELA	T12 A 610/28, A 610/29	29410	2776	192	PRIVAT	ARABIL (str.Anemo nelor)	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.617,76
60	ANDREI CRISTIAN- OVIDIU STEFAN ROXANA MADALINA	T12/1 A 610/30, 610/31	31379	700	161	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.710,73
62	OANCEA ADRIAN- ALEXANDRU	T12/1 A 610/32,	30891	1038	261	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.636,64
63	PETRE CONSTANTIN	T12/1 A 610/34	25791	1583	150	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.388,87
64	MACOVEI MIHAI- GHEORGHE MACOVEI SINZIANA-OANA	T12/1 A 610/34	20286	3196	145	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.242,58

65	PATRASCU MARIA	T13 A 614/59	27148	2078	106	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	3.101,47
66	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/60	26913	7379	141	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.125,54
67	PROPRIETAR NECUNOSCU	T13 A614/61, 614/62, 614/63, 614/6458			349	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	10.211,45
68	MARIN ELENA	T13 A 614/64	21892	2479	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	731,48
69	ZAHARIA MARIAN	T13 A 614/64	26912	4781	81	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.369,99
79	MIHAI CONSTANTIN MIHAI ANA-MARIA	T13 A 614/66, A 614/67	32025	2050	37	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.082,59
70	LIXANDRU IULIANA- DANIELA LIXANDRU GABRIEL	T13 A 614/66, A 614/67	32026	2050	39	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.141,11
71	PROPRIETAR NECUNOSCU	T13/1 A 614/7 614/8, 614/12 T13 A 614/67 614/68			2.985	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	87.338,60
72	GALES RADU CATALIN	T12/1 A 610/36	31116	918	25	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	731,48
73	TILIMPEA STELIAN TILIMPEA ANA	T12/1 A 610/41	26687	4072	164	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.798,50
74	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/37 610/39 610/40			432	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	12.639,96
75	ARSENE STELIANA	T12 A 610/36	31623	6400	223	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.524,79
76	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/34 610/35			253	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	7.402,57

77	BALCAN MARIA BALCAN STELIAN	T12 A 610/34 A 610/33	20547	3782	88	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	2.574,81
78	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/24 A 610/26 610/31 A 610/32			450	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	13.166,62
80	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/16bis			22	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	643,70
81	GHITA ELENA	T12 A 610/5	30303	3035	10	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	292,59
82	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/14			29	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	848,52
83	NEACSU CRISTINA- NELA	T13/1 A 614/6	22711	262	159	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	4.652,21
84	PROPRIETAR NECUNOSCU	T13/1 A614/1 614/2 ... 614/5			1.125	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	32.916,56
85	PROPRIETAR NECUNOSCU	T12 A 610/1			274	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	8.017,01
86	DASCALESCU DRAGOS LAURENTIU, RACOVITA MAGDALENA, ALBU GABRIELA MIHAELA DOMNITA	T12/1 A 610/24, 610/25	24836	3612	447	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	13.078,85
87	SOCIETATEA MASTER BLUE DELIVERY SRL	T12 A 608/2	23627	1221	332	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	9.714,04
88	GHEORGHE CONSTANTIN IRINEL, GHEORGHE DANIELA	T12 A 608	21642	1268	226	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	6.612,57
89	PROPRIETAR NECUNOSCU	TARLA 12			2.410	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	70.514,59

90	SC NOVO PAULESTI SRL	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 606	29508	4372	5	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	292,59
91	SC NOVO PAULESTI SR	T 12 Parc. 601, 602, 603, 604, 605, 607	32140	4681	17	PRIVAT	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	22,80
92	SC NOVO PAULESTI SRL	T 12 Parc. 601,602,6 03,604,60 5,606	32113	22124	27	PRIVAT	Curți Construcții	INTRAVILAN	11,78	58,52	1.579,99
93	PAUL CATALIN - DANIEL PAUL LOREDANA- GABRIELA	T12 A 608	22226	3298	655	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	19.164,75
95	PROPRIETAR NECUNOSUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32113-32049			174	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	5.091,09
99	PROPRIETAR NECUNOSUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 32191-30936- 29075			35	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	1.024,07
100	PROPRIETAR NECUNOSUT	NERACORDARE NUMERE CADASTRALE 20346-32191			1	PRIVAT	ARABIL	INTRAVILAN	5,89	29,26	29,26
50	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI	T 12 ; A 610/16 ; A 610/21 ; A 610/22 ; A 610/23 ; T 12/1 ; A 610/19	29075	3009	38	PUBLIC (STR. Hortensiei)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	50,97
52	COMUNA PAULESTI	T12 A 610/20,21 ,22,23	21937	1271	64	PUBLIC (STR. Begoniei)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	85,84
61	COMUNA PAULESTI	T12/1 A610/30, 27001A 610/31	27001	2681	66	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	88,52
96	COMUNA PAULESTI	T 12 Dr 613, 627	30802	11378	6.485 2.188	PUBLIC (str. Livezilor)	DRUM	INTRAVILAN EXTRAVILAN	0,27 0,27	1,34 1,34	8.698,02 2.934,66

101	COMUNA PAULESTI					2.652	PUBLIC (str. Vilelor)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	3.557,00
102	JUDETUL PRAHOVA		32049	105444		3.319	PUBLIC (DJ 102)	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	4.451,62
103	COMUNA PAULESTI					28.683	PUBLIC	DRUM	INTRAVILAN	0,27	1,34	38.471,13
						77.070						
						880.448,28						