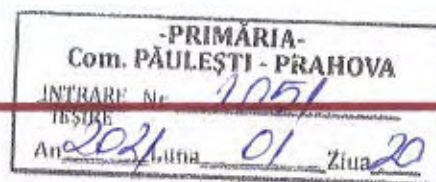




ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării :

- Lot 1 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 1383 mp cu NC 30611
- Lot 2 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 694 mp cu NC 30612
- Lot 1 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 835 mp cu NC 30613

Scopul evaluării

Concesionare

Client

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatori

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata
- 4.2. Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe



Catre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara, teren :

- Lot 1 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 1383 mp cu NC 30611
- Lot 2 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 694 mp cu NC 30612
- Lot 1 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 835 mp cu NC 30613

Ca urmare a solicitării dvs nr DA27248647 din 18.01.2021 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 18.01.2021 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus **in scopul Concesionarii.**

Această evaluare a fost efectuată exclusiv în scopul declarat, estimarea valorii rezultate nu ar trebui să fie utilizata în alte scopuri sau de către orice altă parte pentru orice scop.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform standardelor internationale de evaluare adaptate (SEV 2020) si a metodologiei de lucru recomandate de către Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR).

În urma realizării raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piata totala a proprietatii imobiliare de tip teren intravilan, menționate mai sus este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Lot 1 Teren	30611	23.21	1383	32.093	156.419
2	Lot 2 Teren	30612	23.33	694	16.193	78.923
3	Lot 3 Teren	30613	23.21	835	19.376	94.439
	Valoare de piata totala				67.662	329.781

1 euro la data de 18.01.2021 = 4.8740 lei

Valoarea nu contine TVA

Nota:

In ipoteza concesionarii celor trei loturi de teren cu recuperarea valorii de piata in 25 de ani, atunci pretul concesiunii este de: 0.92 euro/mp/an.

Conform urmatoarei rationament:

Valoare totala de piata ptr cele trei loturi = 67.662 euro

Concesiune anuala = $67.662 : 25 \text{ ani} = 2706$ euro pentru 2912 mp teren

Concesiune pe metru patrat pe an = $2706 \text{ euro} : 2912 \text{ mp} = 0.92$ euro/mp/an

- ① $1212,36 \text{ euro} = 6201,45 \text{ lei/an}$
② $638,48 \text{ euro} = 3101,95 \text{ lei/an}$
③ $768,2 \text{ euro} = 3744,20 \text{ lei/an}$

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic judiciar
Ec. ENE CONSTANTA,

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridică: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Tipul și adresa proprietății

Proprietate tip teren:

- Lot 1 Tarlău 3 Parcela Cc 130 și Cc 132, în suprafață de 1383 mp cu NC 30611

- Lot 2 Tarlău 3 Parcela Cc 130 și Cc 132, în suprafață de 694 mp cu NC 30612

- Lot 1 Tarlău 3 Parcela Cc 130 și Cc 132, în suprafață de 835 mp cu NC 30613

Adresa proprietății : Com. Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI conform :

Extras de carte funciara nr 138237/22.12.2020

Act de lotizare nr 2577/28.12.2020

Referat admitere dezmembreare nr 120817/19.11.2020

Asupra proprietății, considerată în integralitatea sa, nu este constituită ipoteca, conform

Extras de Carte Funciara pentru Informare 138237/2020 și declarației proprietarului.

Scopul evaluării

Este estimarea valorii de piață în scopul concesionării, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare SEV 2020, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) ediția 2020, Glosar IVS 2020 și abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 101/2020 în interpretarea ANEVAR

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 18.01.2021, în prezența reprezentanților proprietarilor.

Data evaluării : 18.01.2021

Data raportului: 19.01.2021

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui

Curs de schimb valutar la 18.01.2021

1 Euro = 4,8740 RON

Rezultatul evaluării

Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării abordării prin venit:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Lot 1 Teren	30611	23.21	1383	32.093	156.419
2	Lot 2 Teren	30612	23.33	694	16.193	78.923
3	Lot 3 Teren	30613	23.21	835	19.376	94.439
	Valoare de piață totală				67.662	329.781

1 euro la data de 18.01.2021 = 4.8740 lei

Raport de evaluare terenuri, situate în
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Valoarea nu contine TVA

Nota:

In ipoteza concesiunii celor trei loturi de teren cu recuperarea valorii de piata in 25 de ani, atunci pretul concesiunii este de: 0.92 euro/mp/an.

Conform urmatorului rationament:

Valoare totala de piata ptr cele trei loturi = 67.662 euro

Concesiune anuala = $67.662 : 25 \text{ ani} = 2706$ euro pentru 2912 mp teren

Concesiune pe metru patrat pe an = $2706 \text{ euro} : 2912 \text{ mp} = 0.92$ euro/mp/an

Intocmit,
Expert evaluator membru titular ANEVAR
Ec. Constanta ENE Legitimatie nr. 12447



CAPITOLUL I: TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

• Evaluator	: ENE CONSTANTA
• Sediul Social	: Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
• Reprezentant /functia	: Ec. Ene Constanta
• Nr. legitimatie	: 12447, valabila pe anul 2020
• Telefon	: 0722 29 34 29
• E-mail	: constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua.

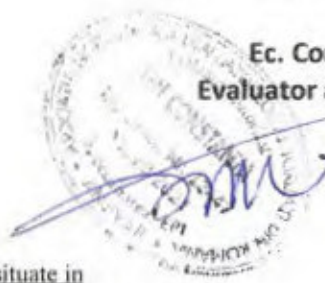
Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 18.01.2021
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2020.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI



Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrarii: **Primaria Comunei Paulesti**

Utilizatorul lucrarii: **Primaria Comunei Paulesti**

I.3. Scopul evaluarii

Scopul lucrarii este detreminarea valorii de piata in vederea tranzactionarii cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2020, Glosar IVS 2020 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2020 in interpretarea ANEVAR.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din :

Cele trei loturi de teren supuse evaluarii sun situate in partea de N-V a localitatii Gageni, intravilan langa Moara Gramineea si au acces la drumul comunal.

Imprejurimile imobilului sunt materializate astfel:

La nord limita conventionala si gard de plasa

La est limita conventionala

La sud gard de plasa

La vest gard de plasa

Vecinatatile imobilului sunt:

N - NC 24717

E - NC 241717

S - MD Radu Vasile

V - NC 24719 si NC 24721

Terenul dispune de utilitati.

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, jud. Prahova.**

La momentul inspectiei terenurile sunt libere si nu necesita costuri suplimentare de amenajare.

Inspectia acestora a fost realizata in data de 18.01.2021, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

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

I.5. Tipul valorii

In prezentul raport tipul de valoare folosit este reprezentat de **valoarea de piata** :

Definitie:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2020)

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare.

Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.



1.6. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei analizate. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **18.01.2021**.

Evaluarea a fost realizată în **18.01.2021**.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinătate**, aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre construcții, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții la piață.

Datele despre proprietățile imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Se vor prezenta natura și sursa oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acestor informații.

Informațiile furnizate de client sau terțe părți nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații
- Discutii cu agenți imobiliari

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate în baza cărora este detinut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre



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



- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

In vederea elaborarii raportului de evaluare, s-au urmarit recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor | ANEVAR- 2020:

- SEV 100 – IVS Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 233 – Investitia imobiliara in curs de construire
- SEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

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



CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate apartine Comunei Paulesti conform:

- Extras de Carte Funciara Nr.138237/2020

Documente disponibile:

- Extras de Carte Funciara
- Plan de amplasament
- Referat dezmembrare
- Act lotizare
- Plan cadastral
- Memoriu tehnic

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

Documentele cadastrale corespund situatiei gasite in teren cu ocazia inspectiei.

Sarcini : Conform **declaratiei proprietarului nu sunt sarcini la data prezentului raport.**

Proprietatea se evalueaza, conform Extrasului de Carte Funciara fara drept de ipoteca si poate fi tranzactionata liber pe piata.

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

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

- Lot 1 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 1383 mp cu NC 30611
- Lot 2 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 694 mp cu NC 30612
- Lot 1 Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132, in suprafata de 835 mp cu NC 30613

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Comuna Paulesti este situata in partea central-sudica a judetului Prahova, pe DN 1, la circa 2 km nord de Municipiul Ploiesti si la aproximativ 63 km fata de Bucuresti.

Este alcatuita din patru sate: Paulestii Noi, Cocosesti, Paulesti si Gageni. Suprafata totala a com. Paulesti este de 5527 ha, din care intravilan 940 ha reprezentand 17% din teritoriul localitatii si extravilan 4587 ha reprezentand 83%.

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



Zona de amplasare

Terenurile supuse evaluarii sunt situate in partea de nord vest a satului Gageni in spatele morii Gramineea, intravilan cu acces la drumul comunal si este favorabil utilizarii existente.

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal – **DN1, DN1B, DJ102**
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens si 2 benzi pe sens**

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

- Retea urbana de energie electrica : **existenta**
- Retea urbana de apa: **existenta**
- Retea urbana de termoficare: **inexistenta**
- Retea urbana de gaze: **existent in comuna dar nu pe aceste amplasamente**
- Retea urbana de canalizare: **inexistenta la proprietate**
- Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet: **existent in comuna**

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare in **limitele comunei Paulesti**.

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii

Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri special de fundare si este racordat la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, electricitate, canalizare, gaz.

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

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

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, jud. Prahova.**

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 18.01.2021, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

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

II.5. Date privind impozitele si taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu este cazul.



II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare este definita ca:

Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este:

- Fizic posibila,
- Fundamentata in mod adecvat,
- Permisa legal,
- Fezabila financiar,
- Care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Pornind de la realitatea ca, in timp ce cladirile se pot schimba, **caracteristicile esentiale ale terenului raman neschimbate**, in aprecierea celei mai bune utilizari, trebuie sa retinem ca valoarea terenului este elementul conducator si valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de teren.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definitie, cea mai buna utilizare reprezinta utilizarea rezonabila, profitabila si legala a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

In virtutea faptului ca actuala configuratie constructiv-urbanistica a zonei studiate a rezultat in urma unor analize complexe de sistematizare si ca nu exista planuri de restructurare si sistematizare in viitor, putem considera ca **cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea actuala de teren Curti constructii.**

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci



- este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

III.1. Definirea pietei specifice.

- Definirea pietei : **Piata imobilelor de tip teren**
- Arealul analizat : **Com. Paulesti**

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala cu acces corespunzator
- Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

- Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este destul de consistent
- Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect nu ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **locuinte tip case cu teren**; insa in proxima vecinatate a acestor terenuri sunt deja 3 proprietati imobiliare de tip comercial.



Din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

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

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

III.2. Analiza ofertei competitive

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zona pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimtindu-se inasprirea conditiilor de finantare.

Oferta de proprietati industriale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data), pe de o parte, si locuintele comune si cele unifamiliale, pe de alta parte, toate acestea urmarind criteriul calitatii.

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

Oferta de spatii comerciale si industriale, la nivelul anului 2020, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

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

III.3. Analiza cererii

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

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

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

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

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai



- Investitorii.

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

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

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

III.4. Echilibrul pietei

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

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

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au

un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele

unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

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

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

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de crestere, a intrat pe un palier descendent datorita dificultatilor privind finantarea. Consideram ca acest trend descendent se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 27 euro si 55 euro/mp.



In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei piete in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a vanzatorilor, cartierul avand caracter de cartier inchis; aici nu s-a construit in scop de revanzare. Majoritatea proprietarilor actuali sunt cei de la data darii in functie a cartierului. Tranzactiile au fost ocazionale, putine si specific, desi proprietarii de case sunt direct interesati in cumpararea terenului de sub casa.

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, asa cum a fost ea definita, in vederea valorificarii imobilului.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in cauza, s-a folosit o abordare, respectiv

- Abordarea prin venit
- Nu a fost aplicata Abordarea prin Piata pentru ca in piata sunt relativ putine tranzactii cu astfel de proprietati, in general UAT-urile prefera inchirierea/concesionarea in detrimentul instrainarii.

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

IV.1. Abordarea prin piata

a. Estimarea valorii terenului

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

- Comparatia vanzarilor
- Alocarea



- Extractia
- Parcelarea
- Dezvoltarea
- Tehnica reziduala
- Capitalizarea rentei funciare.

Alocarea si extractia combina metoda costului cu metoda comparatiei directe; Tehnica reziduala combina metoda capitalizarii cu metoda costului, iar parcelarea combina cele trei metode.

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

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

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

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

comparatia se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea.

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

In aceasta lucrare nu am aplicat abordarea prin piata deoarece UAT-urile abordeaza cu precadere concesiunea/inchirierea in detrimntal instrainarii.

IV.2. Abordarea prin venit

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

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

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

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru terenul din Gageni si de 80% pentru cel din Paulesti care nu are acces direct di drum.

- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.

- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 0.25 Euro/mp , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 10 – 20 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare in 10% (cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari).

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

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

Rata de capitalizare folosita in aceasta lucrare este preluata din revista „Valoarea oriunde este ea” nr 28 din septembrie 2020.

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

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 10 % pentru spatii industriale situate in orase secundare, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare .

Conform revistei „valoarea oriunde este ea” nr 28/sept 2020 chiriile obtenabile pentru proprietati similare sunt intre 0.3 si 2 euro/mp in functie de zona terenului.

In prezenta lucrare au fost folosite urmatoarele proprietati aflate pe piata la inchiriere.

1. <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-inchiriat-in-paulesti-5000-mp-msh14373i>
2. <https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-inchiriat-baicoi-32196621>
3. <https://www.imoradar24.ro/anunturi/850-mp-teren-inchiriat-paulestii-noi-1-27469700>

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

Valoarea de piata a constructiilor cu teren aferent rezultata in urma abordarii prin venit, metoda capitalizarii veniturilor obtinute din chirii este :

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Lot 1 Teren	30611	23.21	1383	32.093	156.419
2	Lot 2 Teren	30612	23.33	694	16.193	78.923
3	Lot 3 Teren	30613	23.21	835	19.376	94.439
	Valoare de piata totala				67.662	329.781

1 euro la data de 18.01.2021= 4.8740 lei

Valoarea nu contine TVA

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Nota:

In ipoteza concesiunii celor trei loturi de teren cu recuperarea valorii de piata in 25 de ani, atunci pretul concesiunii este de: 0.92 euro/mp/an.

Conform urmatorului rationament:

Valoare totala de piata ptr cele trei loturi = 67.662 euro

Concesiune anuala = $67.662 : 25 \text{ ani} = 2706$ euro pentru 2912 mp teren

Concesiune pe metru patrat pe an = $2706 \text{ euro} : 2912 \text{ mp} = 0.92$ euro/mp/an

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona semirezidentiala a com. Paulesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin venit.**
2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin venit.**
3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in com. Paulesti se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

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

Valoarea de piata estimata la data de 18.01.2021 este cea prin abordarea prin venit, respectiv:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Lot 1 Teren	30611	23.21	1383	32.093	156.419
2	Lot 2 Teren	30612	23.33	694	16.193	78.923
3	Lot 3 Teren	30613	23.21	835	19.376	94.439
	Valoare de piata totala				67.662	329.781

1 euro la data de 18.01.2021 = 4.8740 lei

Valoarea nu contine TVA

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Nota:

In ipoteza concesiunii celor trei loturi de teren cu recuperarea valorii de piata in 25 de ani, atunci pretul concesiunii este de: 0.92 euro/mp/an.

Conform urmatorului rationament:

Valoare totala de piata ptr cele trei loturi = 67.662 euro

Concesiune anuala = $67.662 : 25 \text{ ani} = 2706$ euro pentru 2912 mp teren

Concesiune pe metru patrat pe an = $2706 \text{ euro} : 2912 \text{ mp} = 0.92$ euro/mp/an

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2020
- www.imobiliare.ro
- www.imoradar.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

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

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



Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fise de calcul si comparabile

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova

ANEXA 4		
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA		
actualizarii venitului		
Suprafata utila (mp)		1.383,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,30
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		414,90
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		4.978,80
Total VBP (eur/an)		4.978,80
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		4.480,92
Total VBE (eur/an)		4.480,92
Chetuieli exploatare	9%	403,28
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		4.077,64
Total VNE (eur/an)		4.077,64
Rata de capitalizare		10,00%
Multiplicator		10,00
Valoare randament (eur)		40.776 €
		0 €
Valoare de piata		40.776 EUR
		198.744 lei
Curs euro la 18.01.2021	4,8740	



ANEXA 4**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA****actualizarii venitului**

Suprafata utila (mp)		694,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,30
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		208,20
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2.498,40
Total VBP (eur/an)		2.498,40
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2.248,56
Total VBE (eur/an)		2.248,56
Chetuieli exploatare	9%	191,13
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		2.057,43
Total VNE (eur/an)		2.057,43
Rata de capitalizare		10,00%
Multiplicator		10,00
Valoare randament (eur)		20.574 €
Lipsa acces la drum 2% (euro)		0 €
Valoare de piata		20.574 EUR
		100.279 lei
Curs euro la 18.01.2021	4,874	



ANEXA 4

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA**actualizarii venitului**

Suprafata utila (mp)		835,00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0,30
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		250,50
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		3.006,00
Total VBP (eur/an)		3.006,00
Grad de ocupare		90,00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		2.705,40
Total VBE (eur/an)		2.705,40
Chetuieli exploatare	9%	243,49
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		2.461,91
Total VNE (eur/an)		2.461,91
Rata de capitalizare		10,00%
Multiplicator		10,00
Valoare randament (eur)		24.619 €
		0 €
Valoare de piata		24.619 EUR
		119.994 lei
Curs euro la 18.01.2021	4,8740	



Doar o dată pe an apare **BLACK FRIDAY**. Profită până nu expiră!27
ore35
min23
sec**ADAUGĂ ANUNȚ**
77% GARANTAT**MINIM****Ploiesti, teren cu vizibilitate maxima.**

Ploiești, zona B-dul București

Actualizat în 24.06.2020

1.200 EUR / lună**2 EUR / mp / lună**

Comision 0% de la chiriaș

**Caracteristici**

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Curent
- Curent trifazic

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

Teren 600 mp, situat la intersecția B-dului București cu B-dul Petrolului, vizibilitate excelenta. Potrivit pentru activitati care nu necesita constructii.



ADLER PRO

0732.223.300**Alte telefoane:**

0732.223.300

0244.513.882 (fax)



imoradar24.ro/anunturi/850-mp-teren-inchiriat-paulesti-noi-1-27469700



300 €

19 zile în urmă

INCHIRIEZ TEREN ZONA SCHNITZEL HAUS PAULESTI

Detalii

Sesizează o problemă

Salvat



Distribuie

Stancu Marian
300 € 11.11.2020



Preț / m²:

0.35 €

Deschidere stradala

18 m

Suprafață utilă

850 m²

Comision

Nu

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Construcții

Etaj

Nespecificat

Descriere

Inchiriez teren in suprafata de 850 mp cu deschidere la principala (DJ102) de 18 ml. Este situat in Paulesti Noi. vis a vis de Ovai Trans. Detalii suplimentare la nr. de telefon: 0720081610; 0745204528; 0721381583.. suprafata totala: 850. Front stradal: 18

Istoric Preț

● Maxim ● Minim

300 €

200 EUR

Valid till 08.12.2020 09:59 €

Mesai

27

/ezi detalii de www.romimo.ro

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pdf, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, avi, mp4, cu o marime maxima de 10Mb

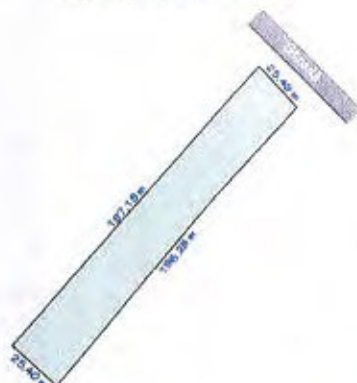
Trinitite



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de inchiriat in Paulesti,
5000 mp

Suprafata teren = 5000 mp



1.000 EUR/luna

0733.366.130

ID OFERTA: MSH143731

0733.366.130

Caracteristici

Suprafata teren:	5000 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	25.49 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Curent, Utilitati pe teren

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto, Teren imprejmuit

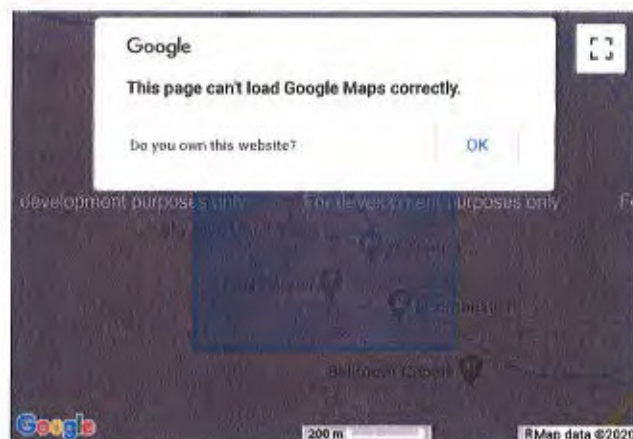
Detalii zona: Strazi asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport

Mentiuni: Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ.

Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

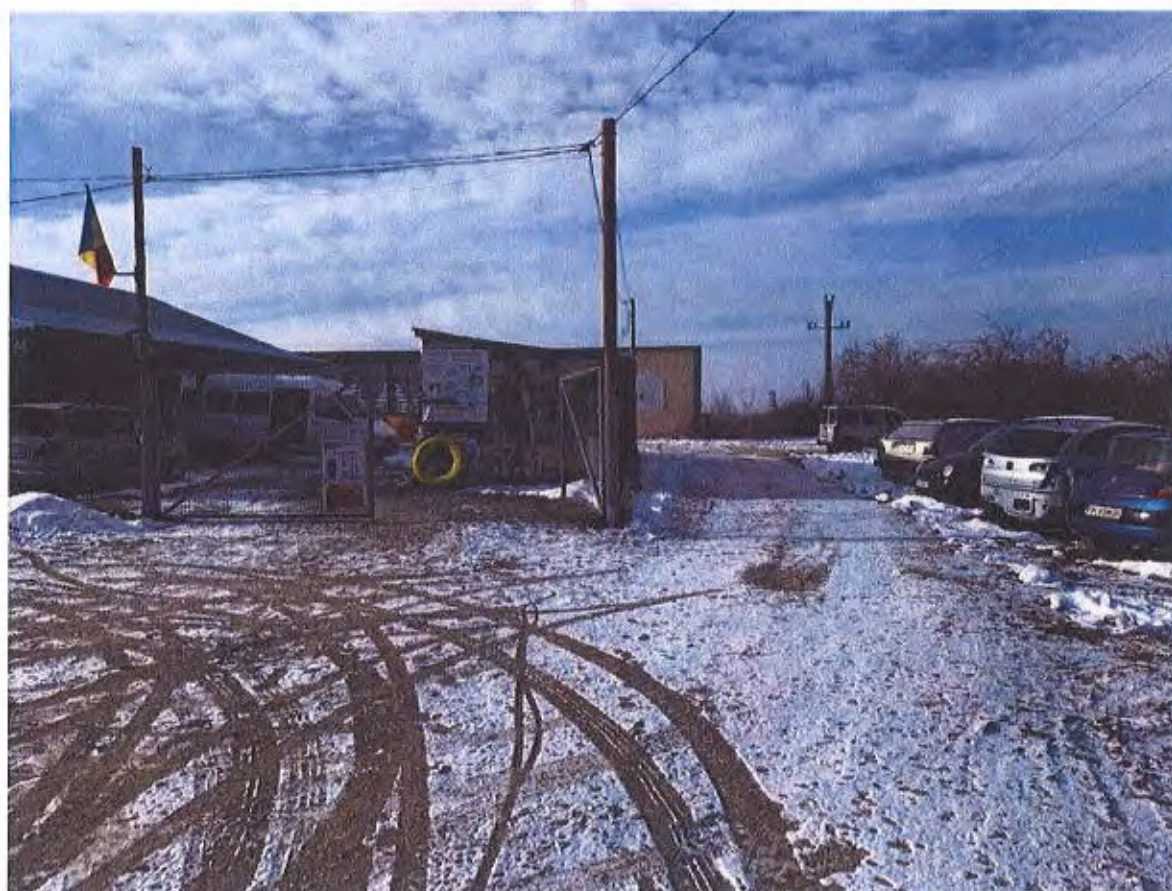
Fotografii

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

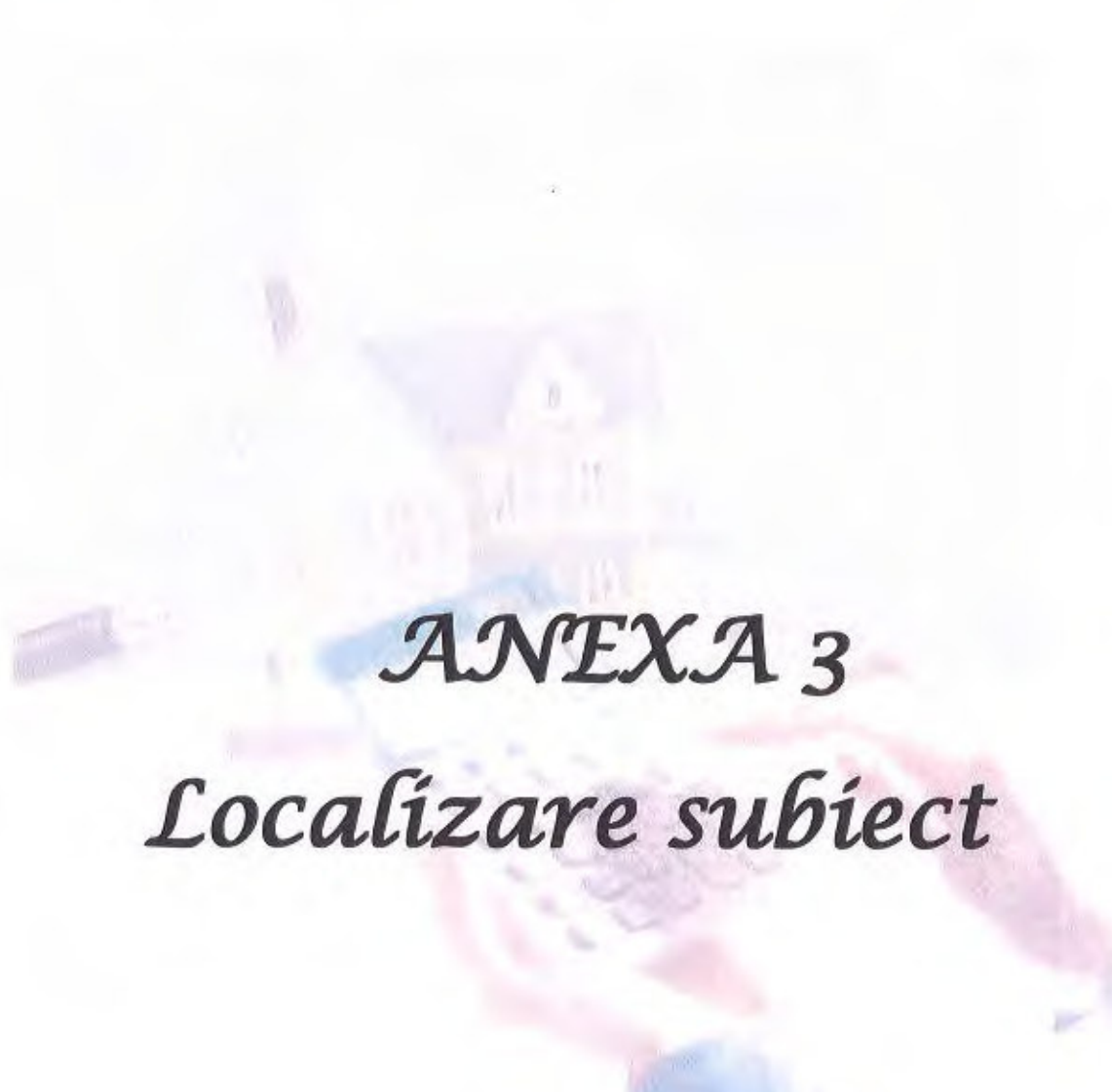


Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Localizare subiect

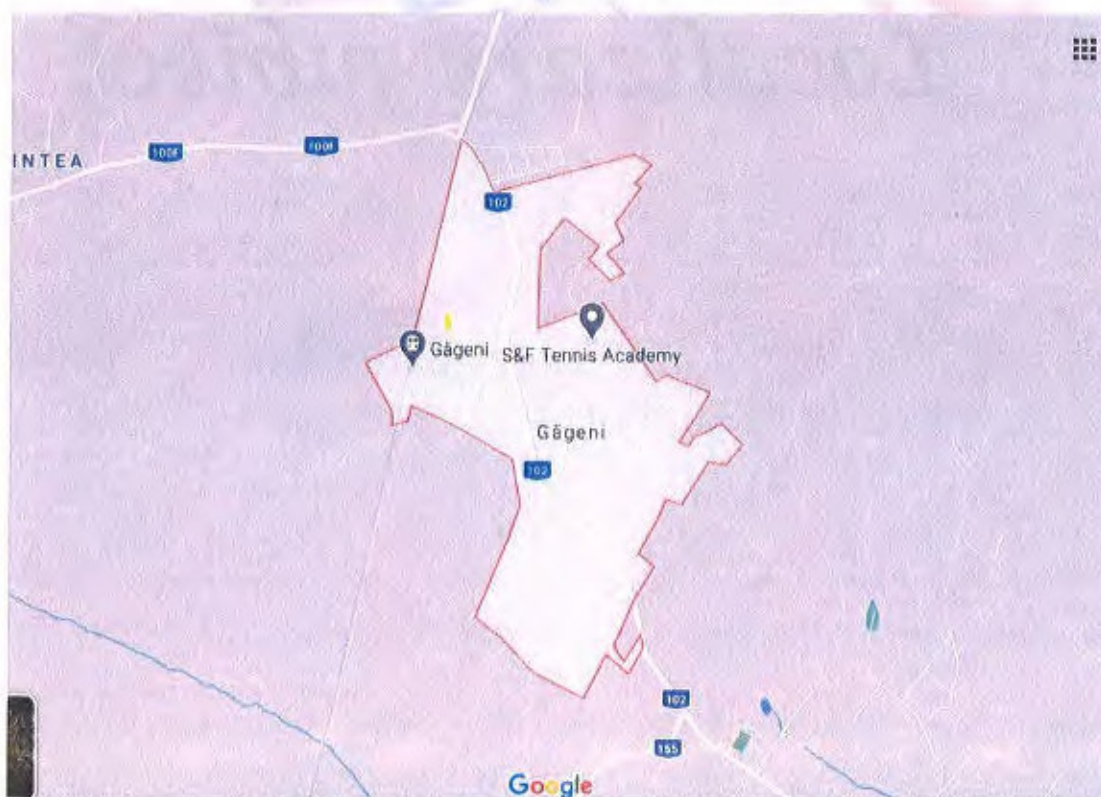
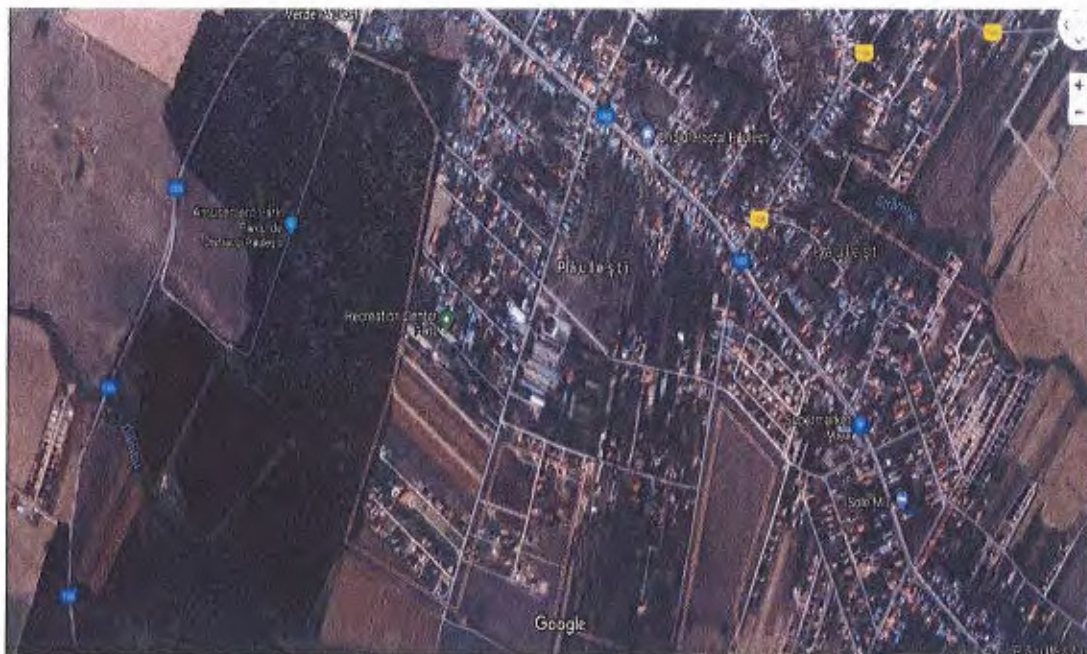
Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

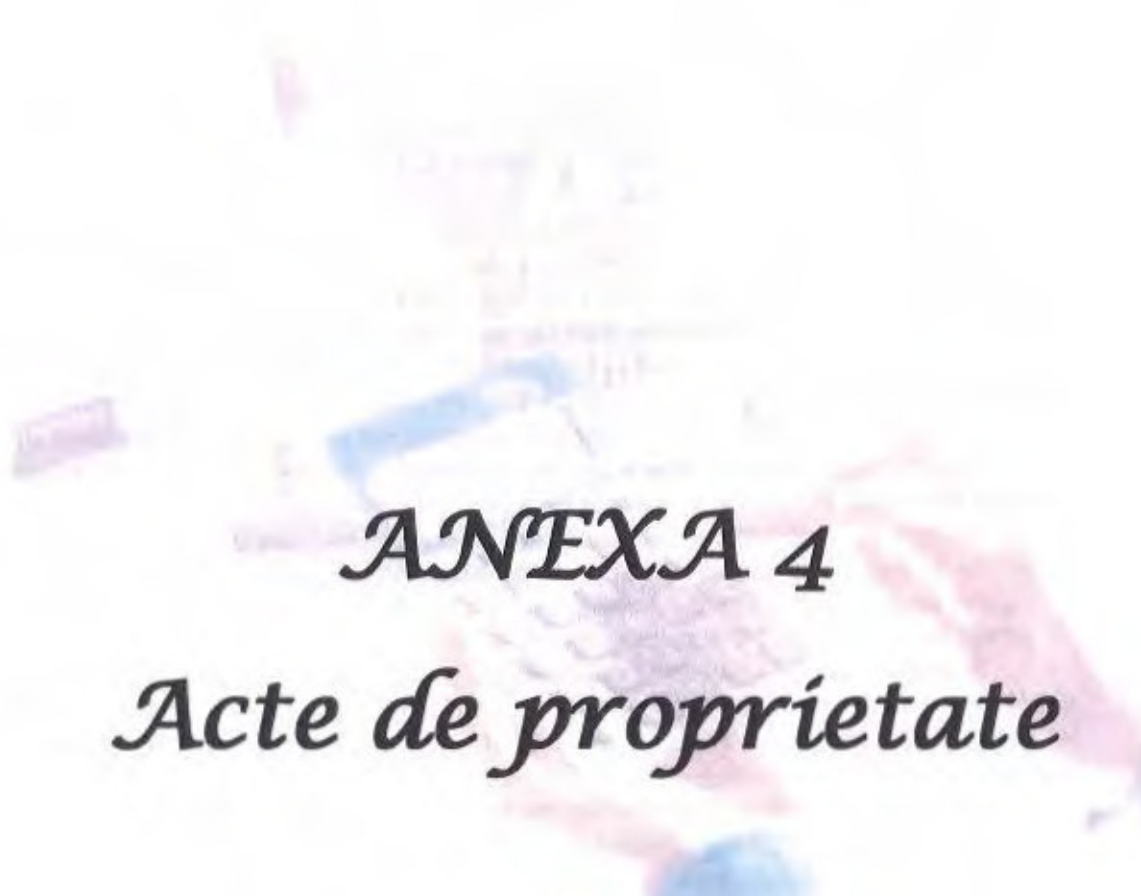


Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 4

Acte de proprietate

Raport de evaluare terenuri, situate in
Com. Paulesti, Jud. Prahova

Subscrisa **COMUNA PAULEȘTI**, prin administrator Consiliul Local al comunei Păulești, județul Prahova, cu sediul în comuna Păulești, județul Prahova, CUI 2843981, reprezentat de primar **SANDU TUDOR**, domiciliat în comuna Păulești, sat Păulești, strada Colinei nr.27, județul Prahova, având CNP 1650720293198, identificat prin C.I. seria PX nr.554044/2018, eliberată de SPCLEP Blejoi, în calitate de proprietară, am hotărât dezmembrarea **terenului în suprafața de 2.912 m.p.** (douamiiinouasutedoisprezece), **situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova**, (domeniu privat) în Tariaua 3, parcele Cc.130, Cc.132, având număr cadastral **30307** și Carte Funciară deschisă la localitatea Păulești sub nr. **30307**. -----

Prezentul act are la baza Hotărârea Consiliului Local al comunei Păulești nr.121/17.12.2020. -----

Pentru terenul ce face obiectul prezentului act, taxele și impozitele către stat sunt achitate la zi, situație confirmată prin Certificatul de atestare fiscală nr.20095/21.12.2020, eliberat de Primăria comunei Păulești. -----

Prezentul act are la baza Certificatul de Urbanism nr.357/05.11.2020, eliberat de Primăria comunei Păulești. -----

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

Lot 1. - cu număr cadastral **30611**, se compune din terenul în suprafață de 1.383 m.p. (omietreisuteoptzecisitrei) **situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova**, în Tariaua 3, parcele Cc.130, Cc.132; -----

Lot 2. - cu număr cadastral **30612**, se compune din terenul în suprafață de 694 m.p. (sasesutenouazecisipatru) **situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova**, în Tariaua 3, parcele Cc.130, Cc.132; -----

Lot 3. - cu număr cadastral **30613**, se compune din terenul în suprafață de 835 m.p. (optsutetrezecisicinci) **situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova**, în Tariaua 3, parcele Cc.130, Cc.132; -----

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

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

Subscrisa Comuna Păulești, reprezentată, știu că terenul nu este grevat de sarcini sau servituți, situație confirmată prin Extrasul de Carte Funciară nr.138237/22.12.2020, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova. -----

Cheltuielile privind perfectarea actelor mă privesc pe mine proprietara. -----

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

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

COMUNA PAULEȘTI,
Prin administrator,
Consiliul Local al Comunei Păulești,
Prin Primar,
SANDU TUDOR

ROMANIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societatea Profesională Notarială
Lupu Marian și Lupu Maria-Luiza
Licența de funcționare: 1516/1633/04.08.2013
Sediul: Ploiești, str. Decebal nr.37, Jud. Prahova
Tel/Fax 0244/542062



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2574
Din 28 decembrie 2020

În fața mea, LUPU MARIA- LUIZA, Notar Public, la sediul biroului s-a prezentat:

SANDU TUDOR, domiciliat în comuna Păulești, sat Păulești, strada Colinei nr.27, județul Prahova, având CNP 1650720293198, identificat prin C.I. seria PX nr.554044/2018, eliberată de SPCLEP Blejol, în calitate reprezentant legal al CONSILIUL LOCAL AL Comunei Păulești, județul Prahova, cu sediul în comuna Păulești, județul Prahova, administrator al COMUNEI PAULEȘTI, care, după ce a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit. b din Legea notarilor publici și a activității nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 120 lei cu chitanța nr. 209078 /2020 pentru OCPI Prahova.
S-a perceput onorariul în sumă de 525 lei cu chitanța nr. 2756 /2020 + 99,77 lei

TVA

**NOTAR PUBLIC,
LUPU MARIA - LUIZA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de LUPU MARIA - LUIZA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC



REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA PAULEȘTI

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **120817** din data **19-11-2020**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Găgăni, Jud. Prahova, UAT Paulești având numărul cadastral 30307 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **30611** situat în Loc. Găgăni, Jud. Prahova, UAT Paulești având suprafața măsurată 1383 mp;
- 2) **30612** situat în Loc. Găgăni, Jud. Prahova, UAT Paulești având suprafața măsurată 694 mp;
- 3) **30613** situat în Loc. Găgăni, Jud. Prahova, UAT Paulești având suprafața măsurată 835 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 27-11-2020.

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

Inspector
Andreea Calin

Andreea
Calin

Semnat digital de
Andreea Calin
Data: 2020.11.27
13:39:15 +02'00'

Nr. cerere	120817
Ziua	19
Luna	11
Anul	2020

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 30307 / UAT Paulesti**

TEREN intravilan

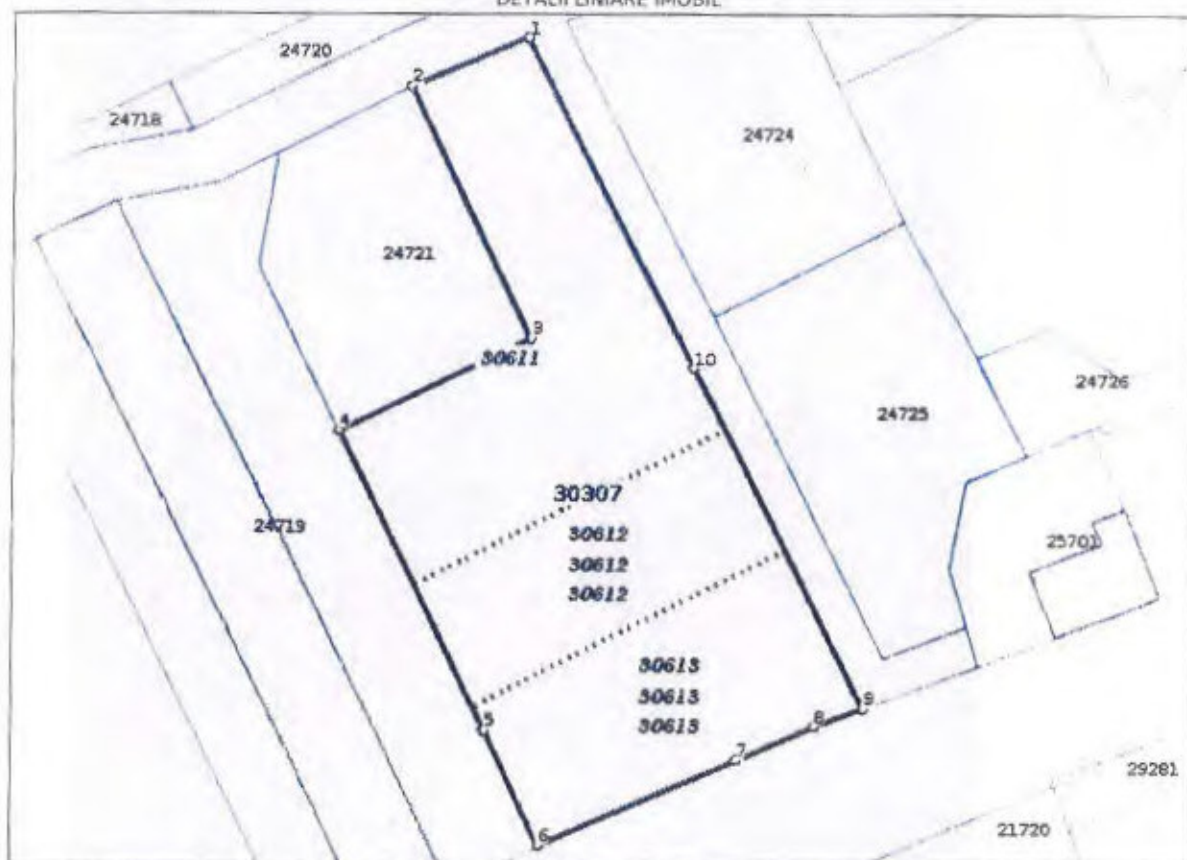
Adresa: Loc. Găgeni, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Paulesti

Nr. cadastral	Suprafata	Observatii / Referinte
30307	2912	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Încadrare în zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcela	Observații / Referințe
1	cămin construcții	DA	2.912	3	CC 132 - CC 130	
TOTAL:			2.912			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.327
2	3	33.844
3	4	25.814
4	5	40.653
5	6	15.3
6	7	25.81
7	8	10.15
8	9	6.528
9	10	46.34
10	1	44.763

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

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

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

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	120817	19.11.2020	02.12.2020	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 120817 înregistrată la data de 19.11.2020, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	30611	1383	Loc. Gageni, Jud. Prahova
2	30612	694	Loc. Gageni, Jud. Prahova
3	30613	835	Loc. Gageni, Jud. Prahova

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 27-11-2020

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Andreea Calin

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV intravilan

1. Adresa imobil:

sat Gageni, intravilan, tarla 3, parcela Cc 130, Cc
132, com. Paulesti, jud. Prahova.

2. Tipul lucrarii:

DEZMEMBRARE IMOBIL

Pentru intocmirea documentatiei s-au folosit informatii juridice din actele de proprietate, acte ce fac parte integranta din prezenta documentatie.

3. Scurta prezentare a situatiei din teren:

Imobilul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este situat in partea de nord-vest a satului Gageni, intravilan, cu acces la drum. Localizarea imobilului s-a facut cu ajutorul proprietarului, iar identificarea limitelor in teren s-a facut prin verificarea punctelor de inflexiune a imprejmuirii existente. Pe acest amplasament nu sunt edificate constructii. Imprejmuirile imobilului sunt materializate astfel:

la N – limita conventionala si gard de plasa, E – limita conventionala, S – gard de plasa, V – gard de plasa. Vecinatatile imobilului sunt:

- la Nord – nr. cad. 24717.
- la Est – nr. cad. 24717.
- la Sud – M.D. Radu Vasile.
- la Vest – nr. cad. 24719; 24721.

4. Operatiuni topo-cadastrale efectuate:

Metodele si aparatura folosite la masuratori:

Pentru executarea masuratorilor, sau efectuat observatii GPS prin metoda RTK cu aparatura GPS RTK model HY TARGET V 30 (L1, L2, L5, GNSS GPS, GLONAS), prevazut cu controller si soft de masurare Carlson SurvCE.

S-au efectuat masuratori in timp real prin metoda RTK, cu determinari succesive la intervale de timp diferite in fiecare punct de frantura a imprejmuirii existente si a detaliilor topografice din teren, in sistem de coordonate STEREO "70. Calculul analitic al suprafetelor imobilului s-a efectuat cu programe specializate, inventarul de coordonate si carnetul de teren fiind anexate la prezenta documentatie. Aparatura are implementat parametrii de transformare oferiti de catre ANCPI prin software-ul TransDat 4.04.

-Puncte vechi -

-Puncte noi -

Pentru controlul și verificarea elementelor măsurate, determinarea coordonatelor punctelor de control s-a efectuat cu măsurarea fiecărui punct în sesiuni de 2 minute cu o rată de colectare a datelor de 1 secundă, obținându-se o soluție medie, soluție utilizată în definitivarea și completarea lucrării cu datele necesare, pentru înscrierea în Sistemul integrat de cadastru și Carte Funciara.

Data întocmirii: 11.2020

CAPITAN VIOREL

Digitally signed by CAPITAN VIOREL
Date: 2020.11.19 07:37:15 +02'00'

Semnătura și stampila

(ing.topo.cad.CAPITAN V. VIOREL)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE - sc.1:500

intravilan

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa mobilului
30307	2912 mp.	sat Gageguta 3 parcaje CC 130.CC 132.CC 133.CC 134.CC 135.CC 136.CC 137.CC 138.CC 139.CC 140.CC 141.CC 142.CC 143.CC 144.CC 145.CC 146.CC 147.CC 148.CC 149.CC 150.CC 151.CC 152.CC 153.CC 154.CC 155.CC 156.CC 157.CC 158.CC 159.CC 160.CC 161.CC 162.CC 163.CC 164.CC 165.CC 166.CC 167.CC 168.CC 169.CC 170.CC 171.CC 172.CC 173.CC 174.CC 175.CC 176.CC 177.CC 178.CC 179.CC 180.CC 181.CC 182.CC 183.CC 184.CC 185.CC 186.CC 187.CC 188.CC 189.CC 190.CC 191.CC 192.CC 193.CC 194.CC 195.CC 196.CC 197.CC 198.CC 199.CC 200.CC 201.CC 202.CC 203.CC 204.CC 205.CC 206.CC 207.CC 208.CC 209.CC 210.CC 211.CC 212.CC 213.CC 214.CC 215.CC 216.CC 217.CC 218.CC 219.CC 220.CC 221.CC 222.CC 223.CC 224.CC 225.CC 226.CC 227.CC 228.CC 229.CC 230.CC 231.CC 232.CC 233.CC 234.CC 235.CC 236.CC 237.CC 238.CC 239.CC 240.CC 241.CC 242.CC 243.CC 244.CC 245.CC 246.CC 247.CC 248.CC 249.CC 250.CC 251.CC 252.CC 253.CC 254.CC 255.CC 256.CC 257.CC 258.CC 259.CC 260.CC 261.CC 262.CC 263.CC 264.CC 265.CC 266.CC 267.CC 268.CC 269.CC 270.CC 271.CC 272.CC 273.CC 274.CC 275.CC 276.CC 277.CC 278.CC 279.CC 280.CC 281.CC 282.CC 283.CC 284.CC 285.CC 286.CC 287.CC 288.CC 289.CC 290.CC 291.CC 292.CC 293.CC 294.CC 295.CC 296.CC 297.CC 298.CC 299.CC 300.CC 301.CC 302.CC 303.CC 304.CC 305.CC 306.CC 307.CC 308.CC 309.CC 310.CC 311.CC 312.CC 313.CC 314.CC 315.CC 316.CC 317.CC 318.CC 319.CC 320.CC 321.CC 322.CC 323.CC 324.CC 325.CC 326.CC 327.CC 328.CC 329.CC 330.CC 331.CC 332.CC 333.CC 334.CC 335.CC 336.CC 337.CC 338.CC 339.CC 340.CC 341.CC 342.CC 343.CC 344.CC 345.CC 346.CC 347.CC 348.CC 349.CC 350.CC 351.CC 352.CC 353.CC 354.CC 355.CC 356.CC 357.CC 358.CC 359.CC 360.CC 361.CC 362.CC 363.CC 364.CC 365.CC 366.CC 367.CC 368.CC 369.CC 370.CC 371.CC 372.CC 373.CC 374.CC 375.CC 376.CC 377.CC 378.CC 379.CC 380.CC 381.CC 382.CC 383.CC 384.CC 385.CC 386.CC 387.CC 388.CC 389.CC 390.CC 391.CC 392.CC 393.CC 394.CC 395.CC 396.CC 397.CC 398.CC 399.CC 400.CC 401.CC 402.CC 403.CC 404.CC 405.CC 406.CC 407.CC 408.CC 409.CC 410.CC 411.CC 412.CC 413.CC 414.CC 415.CC 416.CC 417.CC 418.CC 419.CC 420.CC 421.CC 422.CC 423.CC 424.CC 425.CC 426.CC 427.CC 428.CC 429.CC 430.CC 431.CC 432.CC 433.CC 434.CC 435.CC 436.CC 437.CC 438.CC 439.CC 440.CC 441.CC 442.CC 443.CC 444.CC 445.CC 446.CC 447.CC 448.CC 449.CC 450.CC 451.CC 452.CC 453.CC 454.CC 455.CC 456.CC 457.CC 458.CC 459.CC 460.CC 461.CC 462.CC 463.CC 464.CC 465.CC 466.CC 467.CC 468.CC 469.CC 470.CC 471.CC 472.CC 473.CC 474.CC 475.CC 476.CC 477.CC 478.CC 479.CC 480.CC 481.CC 482.CC 483.CC 484.CC 485.CC 486.CC 487.CC 488.CC 489.CC 490.CC 491.CC 492.CC 493.CC 494.CC 495.CC 496.CC 497.CC 498.CC 499.CC 500.CC 501.CC 502.CC 503.CC 504.CC 505.CC 506.CC 507.CC 508.CC 509.CC 510.CC 511.CC 512.CC 513.CC 514.CC 515.CC 516.CC 517.CC 518.CC 519.CC 520.CC 521.CC 522.CC 523.CC 524.CC 525.CC 526.CC 527.CC 528.CC 529.CC 530.CC 531.CC 532.CC 533.CC 534.CC 535.CC 536.CC 537.CC 538.CC 539.CC 540.CC 541.CC 542.CC 543.CC 544.CC 545.CC 546.CC 547.CC 548.CC 549.CC 550.CC 551.CC 552.CC 553.CC 554.CC 555.CC 556.CC 557.CC 558.CC 559.CC 560.CC 561.CC 562.CC 563.CC 564.CC 565.CC 566.CC 567.CC 568.CC 569.CC 570.CC 571.CC 572.CC 573.CC 574.CC 575.CC 576.CC 577.CC 578.CC 579.CC 580.CC 581.CC 582.CC 583.CC 584.CC 585.CC 586.CC 587.CC 588.CC 589.CC 590.CC 591.CC 592.CC 593.CC 594.CC 595.CC 596.CC 597.CC 598.CC 599.CC 600.CC 601.CC 602.CC 603.CC 604.CC 605.CC 606.CC 607.CC 608.CC 609.CC 610.CC 611.CC 612.CC 613.CC 614.CC 615.CC 616.CC 617.CC 618.CC 619.CC 620.CC 621.CC 622.CC 623.CC 624.CC 625.CC 626.CC 627.CC 628.CC 629.CC 630.CC 631.CC 632.CC 633.CC 634.CC 635.CC 636.CC 637.CC 638.CC 639.CC 640.CC 641.CC 642.CC 643.CC 644.CC 645.CC 646.CC 647.CC 648.CC 649.CC 650.CC 651.CC 652.CC 653.CC 654.CC 655.CC 656.CC 657.CC 658.CC 659.CC 660.CC 661.CC 662.CC 663.CC 664.CC 665.CC 666.CC 667.CC 668.CC 669.CC 670.CC 671.CC 672.CC 673.CC 674.CC 675.CC 676.CC 677.CC 678.CC 679.CC 680.CC 681.CC 682.CC 683.CC 684.CC 685.CC 686.CC 687.CC 688.CC 689.CC 690.CC 691.CC 692.CC 693.CC 694.CC 695.CC 696.CC 697.CC 698.CC 699.CC 700.CC 701.CC 702.CC 703.CC 704.CC 705.CC 706.CC 707.CC 708.CC 709.CC 710.CC 711.CC 712.CC 713.CC 714.CC 715.CC 716.CC 717.CC 718.CC 719.CC 720.CC 721.CC 722.CC 723.CC 724.CC 725.CC 726.CC 727.CC 728.CC 729.CC 730.CC 731.CC 732.CC 733.CC 734.CC 735.CC 736.CC 737.CC 738.CC 739.CC 740.CC 741.CC 742.CC 743.CC 744.CC 745.CC 746.CC 747.CC 748.CC 749.CC 750.CC 751.CC 752.CC 753.CC 754.CC 755.CC 756.CC 757.CC 758.CC 759.CC 760.CC 761.CC 762.CC 763.CC 764.CC 765.CC 766.CC 767.CC 768.CC 769.CC 770.CC 771.CC 772.CC 773.CC 774.CC 775.CC 776.CC 777.CC 778.CC 779.CC 780.CC 781.CC 782.CC 783.CC 784.CC 785.CC 786.CC 787.CC 788.CC 789.CC 790.CC 791.CC 792.CC 793.CC 794.CC 795.CC 796.CC 797.CC 798.CC 799.CC 800.CC 801.CC 802.CC 803.CC 804.CC 805.CC 806.CC 807.CC 808.CC 809.CC 810.CC 811.CC 812.CC 813.CC 814.CC 815.CC 816.CC 817.CC 818.CC 819.CC 820.CC 821.CC 822.CC 823.CC 824.CC 825.CC 826.CC 827.CC 828.CC 829.CC 830.CC 831.CC 832.CC 833.CC 834.CC 835.CC 836.CC 837.CC 838.CC 839.CC 840.CC 841.CC 842.CC 843.CC 844.CC 845.CC 846.CC 847.CC 848.CC 849.CC 850.CC 851.CC 852.CC 853.CC 854.CC 855.CC 856.CC 857.CC 858.CC 859.CC 860.CC 861.CC 862.CC 863.CC 864.CC 865.CC 866.CC 867.CC 868.CC 869.CC 870.CC 871.CC 872.CC 873.CC 874.CC 875.CC 876.CC 877.CC 878.CC 879.CC 880.CC 881.CC 882.CC 883.CC 884.CC 885.CC 886.CC 887.CC 888.CC 889.CC 890.CC 891.CC 892.CC 893.CC 894.CC 895.CC 896.CC 897.CC 898.CC 899.CC 900.CC 901.CC 902.CC 903.CC 904.CC 905.CC 906.CC 907.CC 908.CC 909.CC 910.CC 911.CC 912.CC 913.CC 914.CC 915.CC 916.CC 917.CC 918.CC 919.CC 920.CC 921.CC 922.CC 923.CC 924.CC 925.CC 926.CC 927.CC 928.CC 929.CC 930.CC 931.CC 932.CC 933.CC 934.CC 935.CC 936.CC 937.CC 938.CC 939.CC 940.CC 941.CC 942.CC 943.CC 944.CC 945.CC 946.CC 947.CC 948.CC 949.CC 950.CC 951.CC 952.CC 953.CC 954.CC 955.CC 956.CC 957.CC 958.CC 959.CC 960.CC 961.CC 962.CC 963.CC 964.CC 965.CC 966.CC 967.CC 968.CC 969.CC 970.CC 971.CC 972.CC 973.CC 974.CC 975.CC 976.CC 977.CC 978.CC 979.CC 980.CC 981.CC 982.CC 983.CC 984.CC 985.CC 986.CC 987.CC 988.CC 989.CC 990.CC 991.CC 992.CC 993.CC 994.CC 995.CC 996.CC 997.CC 998.CC 999.CC 1000.CC

PULEST

dezlipire/alipire Imobilit

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire/alipire)			SITUATIA VIITOARE (dupa de dezlipire/alipire)		
Nr. CAD.	Suprafata imp.	Descrierea folosinta	Nr. CAD.	Suprafata imp.	Descrierea folosinta
30307	2912 mp	CC	30307	1303 mp	CC
			30308	694 mp	CC
			30309	835 mp	CC
Total	2912 mp		Total	2912 mp	
Executant : CAPITAN VIOREL (nume, prenume) Confirmarea incheierii de dezlipire/alipire este facuta de catre notarul public si este valabila numai in cazul in care este inregistrata la Registrul Public.			Inspector Confirmarea incheierii de dezlipire/alipire este facuta de catre notarul public si este valabila numai in cazul in care este inregistrata la Registrul Public.		
Semnatura si stampila CAPITAN VIOREL Data: 01.01.2015			Semnatura si stampila Andreea Calin Data: 01.01.2015		



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILIILOR sc. 1:500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp.)	Adresa imobilului
100/1	1383 mp.	sat Gagean Lano Zlatitsa Cd 1307 Cs 100 satul Gagean Lano Zlatitsa
Nr. C. (pe teren)		
Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)		
9417881		

A DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. puncte	Categorie de teren	Suprafata (mp.)	Minim
1	Cc	1383 mp.	1371 mp. (pe teren)
B DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE			
Cod constructie	Destinatie	Suprafata constructiilor (mp.)	Maxim
Suprafata masurata imobil = 1383 mp.			

Executant : CAPITAN VIOREL
(nume, prenume)

Conținutul prezentei planșă este rezultatul unor
construcții efectuate în conformitate cu planșele
construcției, care sunt în posesia autorității
competente.

Semnatura a executant

DATA

Capitan VIOREL
VIOREL
Date: 2020-11-19 07:30:19 -0200

Inspector

Se elibereaza acest planșă în baza de date imobilizate
anexata notitia de construire

Semnatura a inspector

DATA

Semnal: 2017-08-08
Anul: 2020-11-19
Data: 2020-11-19
13:42:48 +0200

Inspector
Andreea
Calin
Data: 2020-11-19 07:30:19 -0200



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILIILOR

SC.1:500 (intravilan)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a terenului (mp)	scadere	Suprafata masurata a terenului (mp)	scadere	Suprafata masurata a terenului (mp)
1/16	594 mp	scadere	594 mp	scadere	594 mp
NOTA: Terenul este in posesia proprietarului si este in posesia proprietarului					

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de teren	Suprafata (mp)	Alte date
1	Cc	594 mp	LOT 2, parcare, zona
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTIE			
Cod constructie	Destinatie	Suprafata constructiilor (mp)	Alte date
Suprafata masurata teren = 594 mp			

Executant : CAPITAN V. VIOREL
(nume, prenume)

Capitan Viorel V. Vioarel
Cantier de constructii imobiliare si terenuri
Cantier de constructii imobiliare si terenuri
Cantier de constructii imobiliare si terenuri

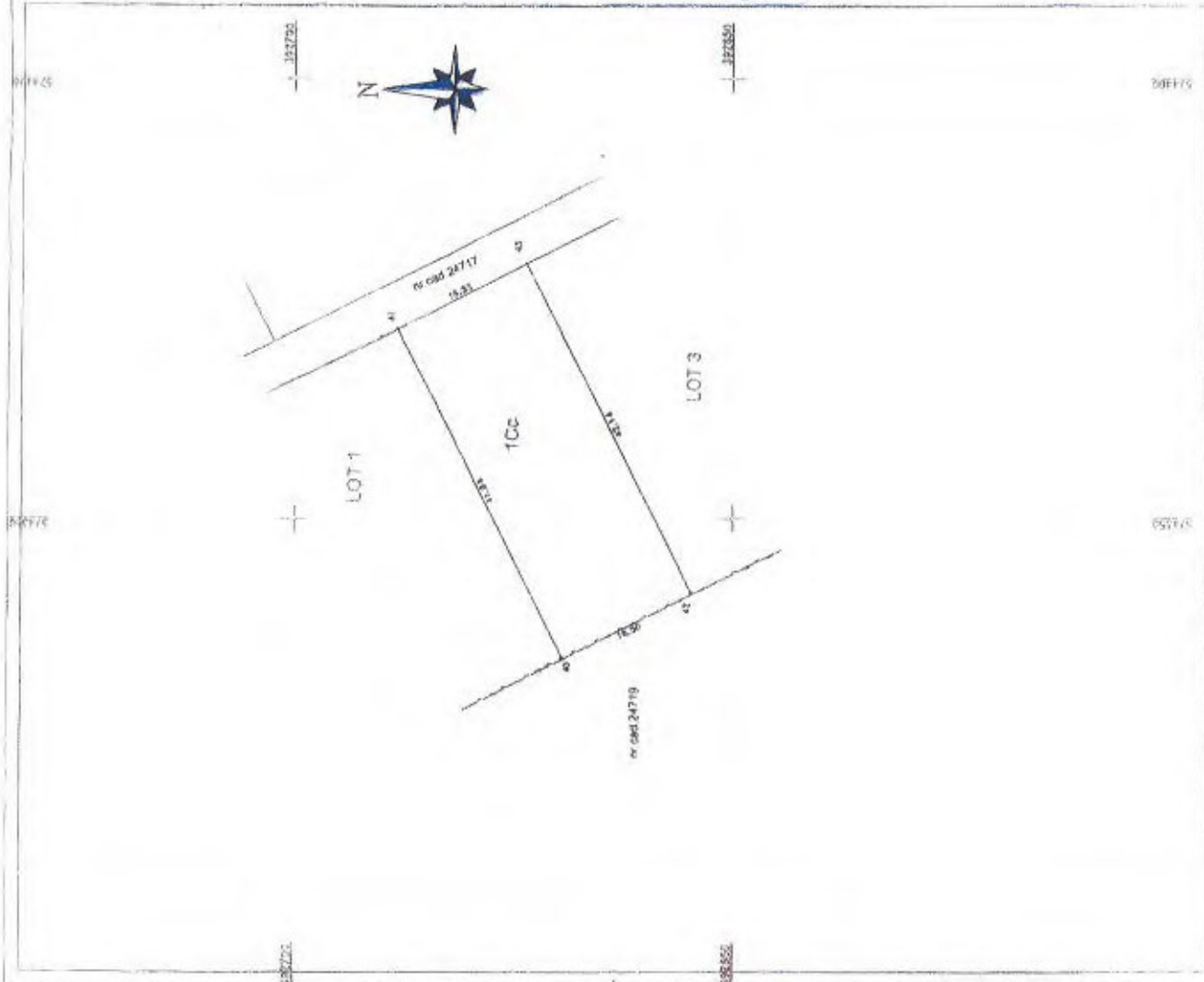
CAPITAN VIOREL
Denumire teren: CAPITAN VIOREL
Cantier de constructii imobiliare si terenuri

Inspector

Cantier de constructii imobiliare si terenuri
Cantier de constructii imobiliare si terenuri

Inspector

Semnat de
De Andrei Calin
Data: 2020.11.17
13.42.20 402760



Средства массовой информации

[illegible]

Meaning:

[illegible]

DATE REFERITORE LA COSTRUTTE

Destinatie	Suprafata construita (mp)
Cod constructie	

Suprafata masurata imobil = 835 mp.

Exécutant : CAPITAN V. VIOREL
(nume, prenume)

Co-firm manufacturing manufacturing & more
 covered by the following trademarks: **Co-firm**
 Co-firm Co-firm Co-firm Co-firm Co-firm Co-firm
 Co-firm Co-firm Co-firm Co-firm Co-firm Co-firm

Page 10

CAPITAN VIORELLI

Digitally signed by Carsten
Date: 2020.11.19 09:27:02 +0100

Digitally signed by Carsten
Date: 2020.11.19 09:27:02 +0100

Introduction

「このように、この本は、その著者の経験と知識に基づいて書かれたものであり、その内容には、著者の個人的な意見や見解が反映されている可能性があります。したがって、本書の内容を引用する際には、その点に留意する必要があります。」

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com/>

3

Andree

a Calin

Source: *Journal of the American Statistical Association*, 1997, 92, 1037-1046.



M.D. Racht Vagstad

3000000000

761+75

5240

