



HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața totală de 98570 mp teren aflat în domeniul privat al comunei Păulești, în vederea vânzării

Avand în vedere:

-referatul de aprobare nr. 11070/22.06.2021 al primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața totală de 98570 mp situată în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, Tarla 22 Parcela 676, sat Căcoșești Tarla 10 Parcela 576 și sat Păulești Tarla 12 Parcela 610 și care face parte din domeniul privat al comunei Păulești, în vederea vânzării.

-Raportul de specialitate nr. 11071/22.06.2021 al compartimentului achizitii publice.

-Raporturile de evaluare întocmite de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, legitimație nr.12447.

-avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local.

În baza prevederilor:

-art. 129 alin (1)-(2) lit c) coroborate cu alin (6) lit.b), art.363 din OUG .57/2019 privind Codul Administrativ.

În temeiul prevederilor art. 139, art.196 alin (1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 34.725 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Păulești, Tarla 12 Parcela arabil 610 , întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, valoarea unitară a terenului fiind de 36,00 euro/mp, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta.

Art.2. Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 31.976 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Căcoșești, Tarla 10 Parcela pășune 576 , întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, valoarea unitară a terenului fiind de 35,00 euro/mp, conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta.

Art.3. Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 31.869 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Găgeni, Tarla 22 Parcela pășune 676, întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, valoarea unitară a terenului fiind de 32,00 euro/mp, conform anexei nr.3 care face parte integranta din prezenta.

Art 4.- Prevederile prezentei vor fi duse la îndeplinire de compartimentul achizitii publice din cadrul Primăriei Comunei Păulești si comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier local – PĂRĂU-ENACHE Antonio



CONTRASEMNEAZA
Secretar General Comuna Păulești
RĂDUCEA Felicia

Data în Păulești astăzi 29.06.2021
Nr. 78



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Aut. nr. 1 la H.C.L. Paulesti nr. 78/29.06.2021

2021 10 669 06 15

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 14.06.2021 intre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, Jud. Prahova, in calitate de Client

Si

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

Raport de evaluare

ANSAMBLU LOTURI DE CASA, COMUNA PAULESTI, SAT PAULESTI, NC 25000-25071, JUDETUL PRAHOVA

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare.

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

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

Am primit,
PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Catre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara – ansamblu teren, in Paulesti, in suprafata totala de 34.725 mp, format din 73 loturi, reprezentand loturi pentru locuinte si cai de acces, astfel: din care suprafata de 29296 mp loturi de casa

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare DA28089564 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 03.06.2021 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus in scopul instrainarii.

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).

In urma realizarii 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	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	36	34.725	1.236.210	6.080.917
	VALOARE PROPRIETATE					

1 euro la data de 03.06.2021=4,9190 lei

Valoarea nu contine TVA

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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii Proprietate imobiliara de tip ansamblu terenuri loturi casa intravilan
Com Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, judet Prahova

Scopul evaluarii INSTRAINARE

Client PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatori PRIMARIA COMUNEI PAULESTI



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 ofertele sau cotiatiile 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 (teren)

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie
Anexe



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrării

Persoana juridica: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatorul lucrării: PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară tip teren loturi case

Adresa proprietății : Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI conform Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012
al Consiliului Judetean Prahova, Incheierii OCPI Prahova nr.
21367/28.03.2013

Asupra proprietății, considerată în integralitatea sa, nu este constituită ipoteca, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare și declarației proprietarului.

Scopul evaluării

Este estimarea valorii de plată în scopul instrainării, 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:

Inspectia a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 28.05.2021, în prezența reprezentanților proprietarilor.

Data evaluării : 03.06.2021

Data raportului: 03.06.2021

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui

Curs de schimb valutar la 03.06.2021

1 Euro = 4,9227 RON

Rezultatul evaluării

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	36	34.725	1.236.210	6.080.917
	VALOARE PROPRIETATE					

Intocmit,

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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate în
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
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 2018
• 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 informații si date considerate de către evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 28.05.2021.
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 ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrari: Primaria Comunei Paulesti

Utilizatorul lucrarii: Primaria Comunei Paulesti

I.3. Scopul evaluarii

Scopul lucrarii este studiul de oportunitate privind exploatarea unor terenuri intravilane care apartin domeniului privat al comunei, catre potentiali investitori locali, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2020, 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.

Aceste terenuri fac obiectul contractelor de comodat incheiate intre Primarie si cei ce au dorit sa si construiasca o locuinta aici, Ulterior aceste terenuri urmand a fi instrainate proprietarilor de case.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

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

- Terenuri, 73 loturi de case si pentru cai de acces, din intravilanul comunei, patrimoniul privat al comunei Paulesti, conform Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului Judetean Prahova. Acestea sunt localizate in sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, numarul cadastral 25644, inscris in Cartea Funciara nr. 25644 a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 21367/2013, fiind compuse din:
 - Teren intravilan in suprafata de 34.725 mp, dezmembrat in 73 de loturi, in baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 29.296 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 5.429 mp cai de acces – proprietatea Com. Paulesti
- Terenul este in suprafata de 34.725 mp, suprafata masurata, 39.000 mp din acte, conform Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 21367/28.03.2013, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 989/25.02.2013 emis de ANCPI-OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. cadastral 25644, inscris in C.F. 25644 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 25644 a imobilului cu nr. cadastral 25644/Paulesti intr-un numar de 73 imobile cu suprafete cuprinse aproximativ intre 70 mp si 2475 mp, nr. cad. 25983 ~ 26055/sub B.4 din C.F. 25644 UAT Paulesti
- Bunurile care urmeaza sa fie indisponibilizate prin vanzare sunt terenuri situate in intravilanul comunei si sunt in stare de folosinta prin intocmirea de contracte de comodat intre proprietarul terenului, Primaria Paulesti si cetateni ai comunei Paulesti, conditionati cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, jud. Prahova.**

La momentul inspectiei imobilul este parcelat si partial ocupat cu constructii tip Case de locuit.

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezente in anexe.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 28.05.2021, 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.

1.5. 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 in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **03.06.2021**.

Evaluarea a fost realizata in **03.06.2021**

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acestor informatii.

Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii
- Discutii cu agenti imobiliari

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Evaluatorul a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar 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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR · Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- Ca ipoteze speciala am considerat terenul evaluat ca fiind liber chiar daca unele loturi sunt ocupate cu constructiile edificate.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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:

- Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului Judetean Prahova
- Incheiere ANCPI-OCPI Prahova/ Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti nr. 21367/2013

Documente disponibile:

- Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013
- Incheiere OCPI Prahova, nr. 21367/28.03.2013

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

TEREN cu suprafata totala de 34.725 mp (29.296 mp pentru constructii "Case de locuit"; 5.429 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. Paulesti)



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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:

- **TEREN : 34.725 mp (29.296 mp pentru constructii "Case de locuit"; 5.429 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. Paulesti) nr. cad. 25983 ~ 26055/sub B.4 din C.F. 25644 UAT Paulesti**

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: Paulesti 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 sunt situate in intravilanul comunei Paulesti, Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului judetean Prahova, sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, numarul cadastral 25644, inregistrat in Cartea Funciara nr. 25644 a localitatii Paulesti, incheiere ANCP-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 21367/2013, actual cu nr cadastrale 25983-26055, fiind compuse din:

- **Teren intravilan in suprafata de 34.725 mp, dezmembrat in 73 de loturi, in baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":**
 - o **29.296 mp pentru constructii "Case de Locuit"**
 - o **5.429 mp cai de acces – proprietatea Com. Paulesti**

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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**
- Retea urbana de canalizare: **neexistenta 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

- **Teren intravilan in suprafata de 34.725 mp, dezmembrat in 73 de loturi**, in baza Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o **29.296 mp pentru constructii "Case de Locuit"**
 - o **5.429 mp cai de acces – proprietatea Com. Paulesti**
- Terenul este in suprafata de 34.725 mp suprafata masurata (39.000 mp suprafata din acte), conform Act de dezmembrare autentificat sub nr. 1565/27.03.2013. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 21367/28.03.2013, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 989/25.02.2013 emis de ANCPI-OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. Cadastral 25644, inscris in C.F. 25644 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 25644 a imobilului cu nr. cadastral 25644/Paulesti intr-un numar de 73 imobile cu suprafete cuprinse aproximativ intre 70 mp si 2475 mp, nr. cad. 25983 ~ 26055/sub B.4 din C.F. 25644 UAT Paulesti
- Bunurile care urmeaza sa fie indisponibilizate prin vanzare sunt terenuri situate in intravilanul comunei si sunt in folosinta cetatenilor din comuna care au dorit sa edifice aici case proprii de locuit, prin intocmirea de contracte de comodat intre proprietarul imobilului Primaria Paulesti si cetateni ai comunei Paulesti, conditionati cu executarea de "Case de locuit"

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, jud. Prahova.**

La momentul inspectiei imobilul este parcelat si partial ocupat cu constructii tip Case de locuit.

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezente in anexe.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 28.05.2021, 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

II.5. Date privind impozitele si taxe

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 cotationile curente

Nu este cazul.

II.7. Analiza celei mai bune utilizari

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza cele 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:

- o Fizic posibila,
- o Fundamentata in mod adecvat,
- o Permisa legal,
- o Fezabila financiar,
- o 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 cele 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 de teren pentru constructii rezidentiale.

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste 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 dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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**; 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 2021, 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 industriala.

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.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant 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.

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: EVALUARE

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

Avand in vedere situatia curenta a pietei terenurilor, cu precadere pentru suprafetele mari de teren au fost metoda prin piata, pentru determinarea valorii juste a terenului :

- Abordarea prin piata

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

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

- Comparatia vanzarilor
- Alocarea
- Extractia
- Parcelarea
- Dezvoltarea
- Tehnica reziduala
- Capitalizarea rentei funciare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 diferite. Se bazeaza pe valoarea unitara a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Metoda comparatiilor de piata isi are la baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv, estimarea valorii se face prin 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.

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

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

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in primul trimestru 2021 in comparatie cu primul trimestru 2020 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

Evolutie medie	4%
Evolutie maxima	0%
Evolutie minima	22%

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%-10% deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obtinerii de informații relevante de piață specifică proprietăți subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea - In această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate in baza informațiilor furnizate de client.					
Informații culese din surse publice de informații și informațiilor culese in timpul inspecției in teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitatea disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.					
2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. Analiza - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, in vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obtinere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
In cazul prezentei evaluări, procesul de obtinere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață" cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.					
Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese in etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.					
FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	443	4.520	810	2.385	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	34	37	33	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă		oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIT	Integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDITII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDITII DE VÂNZARE	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
CONDITII DE PIATĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulesti sat Paulesti cartier nou de vile	Com Paulesti sat Gageni	Com Paulesti sat Paulesti terenul este	Com Paulesti sat Cocosesti in sat	Vezi Anexa
SUPRAFAȚĂ (mp)	443	4.520	810	2.385	Vezi Anexa
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	Vezi Anexa
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	lum comunal pietruit neasfalt	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	in comunal in alei de incinta	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	utilități pe teren	Vezi Anexa
FORMĂ IN PLAN/DESCRIERE	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

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

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentiile imobiliare, cat si o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

In acest context, valoarea estimata a proprietatii, rezultata prin abordarea prin piata, este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	36	34.725	1.236.210	6.080.917
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin piata					

Valoarea nu contine TVA.

Opinia evaluatorului

Avand in vedere adecvarea, acuratetea si cantitatea de informatii presupuse de toate metodele, in conditiile pietei actuale (iunie 2021), consideram ca abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai relevanta, desi in acest moment nu exista tranzactii pentru loturi mari

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

de teren, iar rata de absorbtie este redusa. Insa avand in vedere ca in realitate nu exista un dezvoltator imobiliar, casele fiind construite de catre persoane tinere care nu au in proprietate alte locuinte, atribuirea in proprietate a loturilor de teren este o facilitate legala, iar cele doua abordari (parcelarea si extractia) au fost folosite numai pentru verificarea rezultatului evaluarii de catre evaluator. Aceasta valoare este confirmata si de cea de-a doua metoda utilizata. Tehnica extractiei introduce incertitudini suplimentare, conducand deci, la un rezultat care trebuie analizat cu rezerve.

In consecinta, in opinia evaluatorului, avand in vedere scopul acestei evaluari, valoarea justa a proprietatii „teren parcele case 34.725 mp” la data evaluarii, este 1.236.210 EUR, 36.00 euro/mp respectiv 6.080.919 lei. Valoarea nu contine TVA.

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obtinute prin analiza informatiilor de piata este :

In scopul estimarii valorii finale a proprietatii, este necesara **reconcilierea** acestor rezultate.

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 relativ activa prin urmare evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**
2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**
3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in 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 metodelor 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, FARA TVA	1.236.210 EURO; 6.080.919 lei 36.00 eur/mp
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATE PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARI	03.06.2021
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

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

ANEXE

<i>Anexa 1</i>	Fise de calcul
<i>Anexa 2</i>	Fotografii
<i>Anexa 3</i>	Localizare subiect si comparabile
<i>Anexa 4</i>	Acte de proprietate



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fise de calcul si comparabile

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	443,00	4.520	810	2.385
pret ofertă		34,00	37,00	33,00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)		ofertă		oferta
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-1,7	-1,9	-1,7
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		32,30	35,15	31,35
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Integral	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,30	35,15	31,35
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,30	35,15	31,35
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,30	35,15	31,35
4. CONDIȚII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,30	35,15	31,35
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,30	35,15	31,35
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		32,30	35,15	31,35
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
7. LOCALIZARE	Com Paulesti sat Paulesti cartier nou de vile	Com Paulesti sat Gageni	Com Paulesti sat Paulesti terenul este parcelat in 15 parcele,potential viitor cartier nou rezidential Zona cu utilizare rezidentiala potential viitor cartier	Com Paulesti sat Cocosesti in sat
comparativ cu subiectul	zona in dezvoltare	zona similara		Zona mai puțin buna decat subiectul
quantum ajustare (%)		-2,0%	0,0%	-2,0%
quantum ajustare (€/mp)		-0,6460	0,0000	-0,6270
PREȚ AJUSTAT €/mp		31,6540	35,1500	30,7230
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	443,00	4.520,00	810,00	2.385,00
Diferență suprafață		4077,0	367,0	1942,0
quantum ajustare (€/mp)		1,3	0,1	0,6
quantum ajustare (%)		4,1%	0,4%	1,9%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
quantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
quantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum comunal pietruit neasfaltat	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		-1,0%	-1,0%	-1,0%
quantum ajustare (€/mp)		-0,3	-0,4	-0,3

11. ACCES cuantumul ajustare (%) cuantumul ajustare (€/mp)	din drum comunal în alei de incintă în cartier	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
		2%	2%	2%
		0,6460	0,7030	0,6270
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE cuantumul ajustare (%) cuantumul ajustare (€/mp)	utilități pe teren apa, en. el.g.fara canalizare	utilități pe teren 0%	utilități pe teren 0%	utilități pe teren 0%
		0,0	0,0	0,0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE cuantumul ajustare (%) cuantumul ajustare (€/mp)	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
		0,00%	0,00%	0,00%
		0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		5,1%	1%	1%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		1,64	0,48	0,92
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		33,29	35,63	31,65
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
cuantumul ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantumul ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	33,29	35,60	31,65
Ajustare totală brută absolută (€)		2,9 €	1,2 €	2,2 €
Ajustare totală procentuală absolută (%)		9,08%	3,37%	6,94%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	35,60 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO) :	15.770 €			
VALOAREA DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	77.573 lei			
Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 2 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				

Valoare de piață teren S = 443 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitară	36	175
Valoare totală	15.770 Euro	77.573 RON
Curs valutar valabil la data de referință a raportului - 4,9190 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Explicitarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent, proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.
7. LOCALIZARE – proprietatea subiect este localizată în Com Paulești sat Paulești cartier nou de vile. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -2% deoarece este localizată în Com Paulești sat Gageni, amplasament zona similară față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este localizată în Com Paulești sat Paulești terenul este parcelat în 15 parcele, potențial viitor cartier nou rezidențial, amplasament Zona cu utilizare rezidențială potențial viitor cartier față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -2% deoarece este localizată în Com Paulești sat Cocosești în sat, amplasament Zona mai puțin bună decât subiectul față de proprietatea subiect.
8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată, proprietatea subiect are suprafața de 443. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 4,1% deoarece are suprafața de 4520 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,4% deoarece are suprafața de 810 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 1,9% deoarece are suprafața de 2385 mp.
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan rezidențial. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan rezidențial, la fel ca proprietatea subiect.
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum comunal pietruit neasfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -1% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -1% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -1% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.
11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal în alei de incintă în cartier. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 2% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 2% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 2% deoarece are acces din drum amenajat.
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilități necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0,0 deoarece are utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0,0 deoarece are suprafața de utilități pe teren; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0,0 deoarece are utilități pe teren.
13. FORMĂ ÎN PLAN/DEȘCHIDERE – proprietatea subiect are forma plană. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
Suprafață (mp)	443	4.520	810	2.385	Vezi Anexa
Preț/ofertă vânzare (€/mp)	-	34	37	33	Vezi Anexa
Tipul Comparabilei (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	similar	oferta	Vezi Anexa
Dreptul de Proprietate Transmis	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
Restricții Legale (reglementare urbanistică)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
Condiții de Finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
Condiții de Vânzare	normale	normale	normale	normale	Vezi Anexa
Condiții de Piață	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
Localizare	Com Paulești sat Paulești cartier nou de vile	Com Paulești sat Gageni	Com Paulești sat Paulești terenul este parcelat în	Com Paulești sat Cocosești în sat	Vezi Anexa
Suprafață (mp)	443	4.520	810	2.385	Vezi Anexa
Destinația (utilizarea terenului)	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	intravilan rezidențial	Vezi Anexa
Amplasare (străzi, trotuare)	drum comunal pietruit, neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	Vezi Anexa
Topografie/Relief	rum comunal în alai de incintă în	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
Utilități Disponibile	utilități pe teren plan, pe teren	utilități pe teren plan a regulată	utilități pe teren plan, regulată	utilități pe teren plan, regulată	Vezi Anexa
Formă în Plan/Deschidere					Vezi Anexa

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata mp-	Valoare euro-	Valoare -lei-
curs euro la 03.06.2021				4,919		
1	Teren, ansamblu loturi de casa in Paulesti	25000 - 25071	36	34725	1.236.210	6.080.917
	Valoarea totala proprietate				1.236.210	6.080.917





MARSHALL
IMOBILIARE

Strada 1, Cluj Napoca 400120

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Suprafață totală teren = 12153 mp



Lot 1 = 926,80 mp
Lot 2 = 918,42 mp
Lot 3 = 917,07 mp
Lot 4 = 918,55 mp
Lot 5 = 918,52 mp
Lot 6 = 920,38 mp
Lot 7 = 920,09 mp
Lot 8 = 918,07 mp
Lot 9 = 918,07 mp
Lot 10 = 917,68 mp
Lot 11 = 918,80 mp
Lot 12 = 911,89 mp
Lot 13 = 914,28 mp
Lot 14 = 922,57 mp
Lot 15 = 1750,05 mp

Teren intravilan de vanzare in Paulesti, 12153 mp

37 EUR/mp + TVA

0722 +33 665

ID OFERTA: **MSH8058XL**

0722 +33 665

Caracteristici

Suprafata teren:	12153 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	31,23 m	Construcție pe teren	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita	-
Tip teren:	Constructii		

Descriere

Terenul este impartit in 15 parcele. Accesul pe teren se face pe un drum lat de 9 m.

Utilitati

Utilitati: Apa, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Parcelabil, La sosea, Acces auto

Detalii zona: Strazi asfaltate, Strazi pietruite, Iluminat stradal

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **2.213.591,17 Lei**

Total taxe notariale: **17.814,35 Lei**

Vezi detaliat



Localizare





MARSHALL
IMOBILIARE
Proiecte oportuniste de investitie

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Cocosesti, 2385 mp

Suprafata teren = 2434,00 mp



32 EUR/mp

0722 133 687

ID OFERTA: **MSH1681ZR**

0.0000000000000000

Caracteristici

Suprafata teren:	2385 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	22.65 m	Constructie pe teren	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, Acces auto

Detalii zona: Strazi asfaltate, iluminat stradal

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

Pot aparea mici diferente in realitate.

Taxe notariale

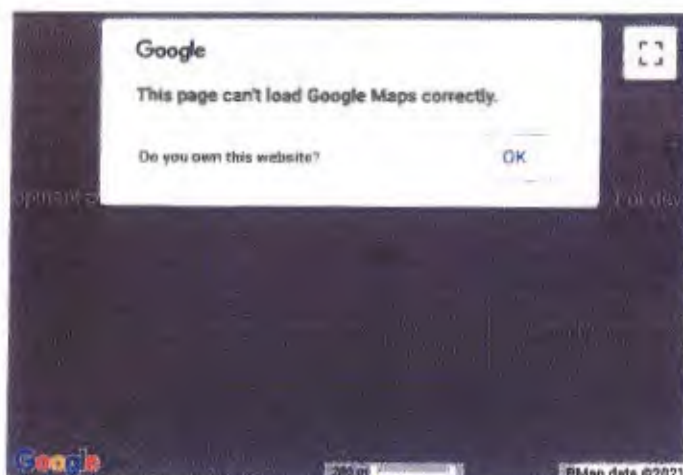
Valoare pret imobil in lei: **383.427,05 Lei**

Total taxe notariale: **4.945,15 Lei**

Vezi detalii



Localizare





MARSHALL

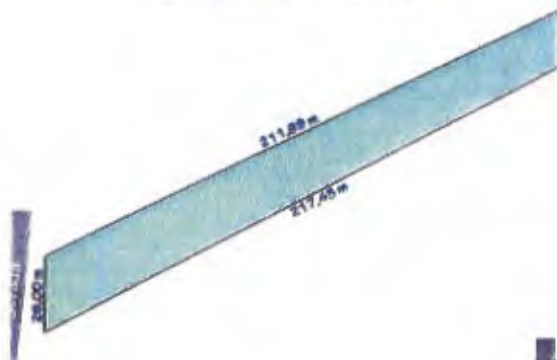
IMOBILIARE

Asigurați-vă că ați primit toate documentele

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Gageni,
4520 mp

Suprafață teren = 4520 mp



35 EUR/mp

PREȚ negociabil

ID OFERTA: MSH5632L3

Vizualizare 3D

Galeria de imagini

Caracteristici

Suprafata teren:	4520 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	26 m	Construcție pe teren:	1
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita	1
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: Apa, Canalizare, Gaz, Curent, Utilitati in zona

Alte informatii

Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

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

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

Pot aparea mici diferente in realitate.



Localizare





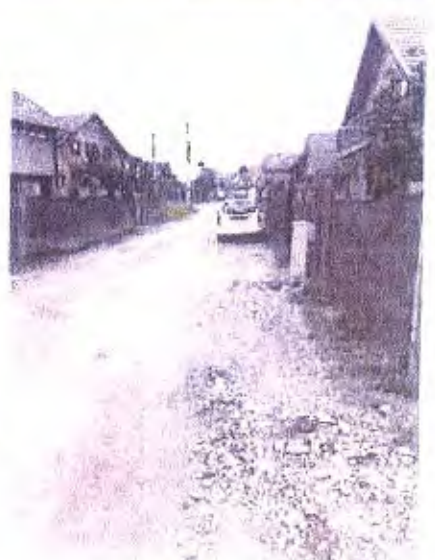
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 2

Fotografii

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova





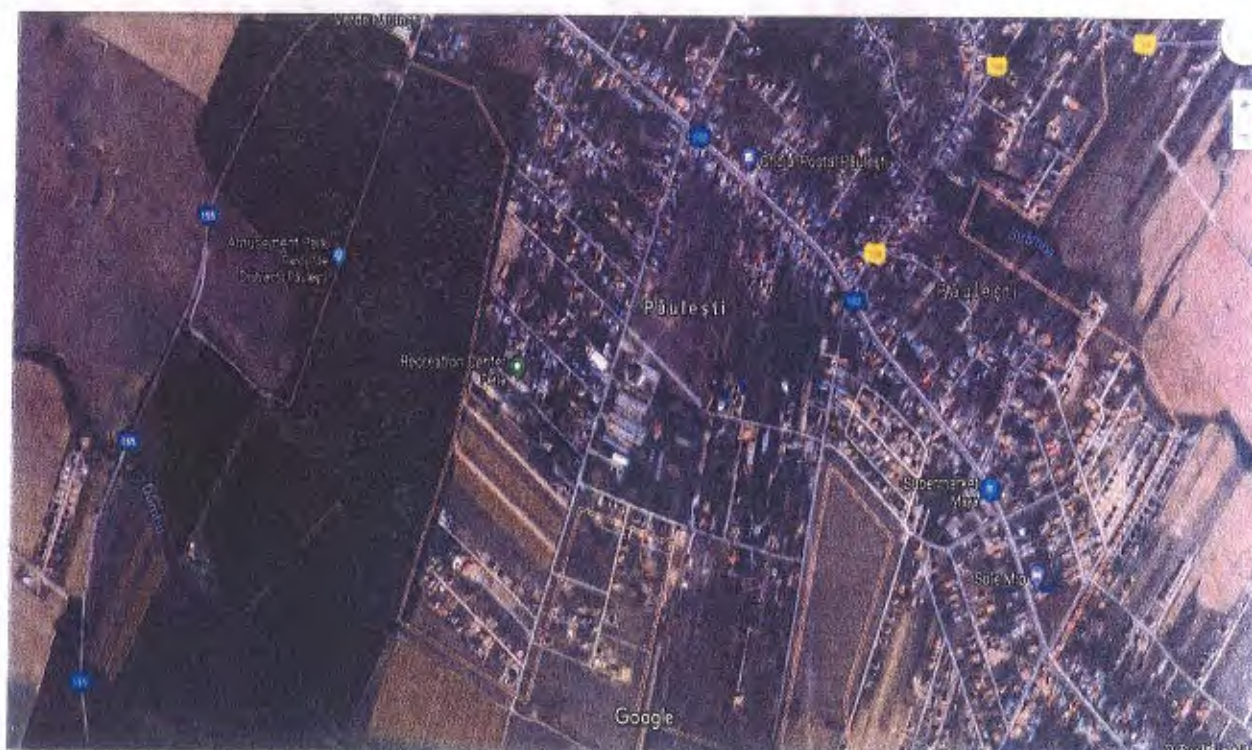
ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 3

Localizare subiect

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
 Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

ANEXA 4

Acte de proprietate

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Paulesti, Tarla 12, Parcela A610, Jud. Prahova

Dosarul nr. 21367/28-03-2013

INCHIEIERE Nr. 21367

REGISTRATOR Voicu Marius

ASISTENT REGISTRATOR Stancutu Madalina Claudia

Asupra cererii introduse de NP IVAN CONSTANTIN privind Dezmembrare/Comasare, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. 1555/27-03-2013 emis de NP IVAN CONSTANTIN;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, tariful de 4380 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. PH246/27-03-2013 in suma de 4380 RON;

pentru serviciul cu codul: 222,

-fata de prevederile art.29 si art.35 (alin.1) din Legea nr.7/1996 republicata si ale art.877 si art.879,880 Cod Civil

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 25644, inscris in cartea funciara 25644 UAT Paulesti avand proprietarii, Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1;

- Se sisteaza cf. 25644 a Imobilului cu nr. cad. 25644/Paulesti ca urmare a dezmembrării acestuia in urmatoarele 73 imobile:

- nr.cad.25983\cf.25983;

- nr.cad.25984\cf.25984;

- nr.cad.25985\cf.25985;

- nr.cad.25986\cf.25986;

- nr.cad.25987\cf.25987;

- nr.cad.25988\cf.25988;

- nr.cad.25989\cf.25989;

- nr.cad.25990\cf.25990;

- nr.cad.25991\cf.25991;

- nr.cad.25992\cf.25992;

- nr.cad.25993\cf.25993;

- nr.cad.25994\cf.25994;

- nr.cad.25995\cf.25995;

- nr.cad.25996\cf.25996;

- nr.cad.25997\cf.25997;

- nr.cad.25998\cf.25998;

- nr.cad.25999\cf.25999;

- nr.cad.26000\cf.26000;

- nr.cad.26001\cf.26001;

- nr.cad.26002\cf.26002;

- nr.cad.26003\cf.26003;

- nr.cad.26004\cf.26004;

- nr.cad.26005\cf.26005;

- nr.cad.26006\cf.26006;

- nr.cad.26007\cf.26007;

nr.cad.26009\cf.26009;
nr.cad.26010\cf.26010;
nr.cad.26011\cf.26011;
nr.cad.26012\cf.26012;
nr.cad.26013\cf.26013;
nr.cad.26014\cf.26014;
nr.cad.26015\cf.26015;
nr.cad.26016\cf.26016;
nr.cad.26017\cf.26017;
nr.cad.26018\cf.26018;
nr.cad.26019\cf.26019;
nr.cad.26020\cf.26020;
nr.cad.26021\cf.26021;
nr.cad.26022\cf.26022;
nr.cad.26023\cf.26023;
nr.cad.26024\cf.26024;
nr.cad.26025\cf.26025;
nr.cad.26026\cf.26026;
nr.cad.26027\cf.26027;
nr.cad.26028\cf.26028;
nr.cad.26029\cf.26029;
nr.cad.26030\cf.26030;
nr.cad.26031\cf.26031;
nr.cad.26032\cf.26032;
nr.cad.26033\cf.26033;
nr.cad.26034\cf.26034;
nr.cad.26035\cf.26035;
nr.cad.26036\cf.26036;
nr.cad.26037\cf.26037;
nr.cad.26038\cf.26038;
nr.cad.26039\cf.26039;
nr.cad.26040\cf.26040;
nr.cad.26041\cf.26041;
nr.cad.26042\cf.26042;
nr.cad.26043\cf.26043;
nr.cad.26044\cf.26044;
nr.cad.26045\cf.26045;
nr.cad.26046\cf.26046;
nr.cad.26047\cf.26047;
nr.cad.26048\cf.26048;
nr.cad.26049\cf.26049;
nr.cad.26050\cf.26050;
nr.cad.26051\cf.26051;
- nr.cad.26052\cf.26052;
- nr.cad.26053\cf.26053;
- nr.cad.26054\cf.26054;
- nr.cad.26055\cf.26055; sub B.4 din cartea funciara 25644 UAT Paulesti;

Prezenta se va comunica partilor;
Comuna Paulesti,
Primaria Paulesti,
NP Ivan Constantin.

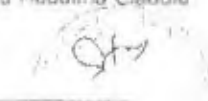
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sel.

Data solutiunii,
Solutionata
la data de:
09-04-2013
Data eliberarii,
+1-2013

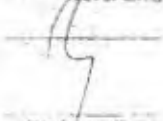
Registrator,
Voicu Marius


(semnatura)

Asistent-registrator,
Stancutu Madalina Claudia


(semnatura)

Referent,


(opara, semnatura)
Madalina C. Stancutu

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție stereeo 70 și sunt exprimate în metri;
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente rotunjite ce sunt mai mici decât valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notari publici, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 4380 RON, chitanța nr. PH246/27-03-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluționării,
 09/04/2013

Data eliberării,

1 / 1 / 2013

10 April 2013

Asistent-registrator,
 MADALINA CLAUDIA STANGITU

(semnatura)



Referent,

S. OLIVIA STANGITU
 Referent
 (semnatura)

Prin prezenta, eu, **CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI**, cu sediul în Comuna Păulești, Strada Principala nr.650, județul Prahova, având C.U.J. nr.2887/2013 eliberat în proprietate reprezentat prin **SANDU IUDOR** în calitate de președinte al Consiliului Local în comuna Păulești, sat Cocorășeni nr.125, județul Prahova, conform înregistrării nr.3006/22.03.2013, închei prezenta act de dezmembrare a terenului în suprafață măsurată de 34.725,00 m.p. (din acte 39.000,00 m.p.) situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil.

Terenul are număr cadastral 25644 și este înscris în Cartea Funciară nr.25644 a localității Păulești așa cum rezultă din încheierea nr.2887/2013 eliberată de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Terenul descris mai sus este situat în intravilanul localității, conform Avizului Unic nr.1968/29.08.2012 eliberat de Consiliul Județean Prahova, Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a județului Prahova și Hotărârii Consiliului Local Păulești nr.83/19.12.2012 privind aprobarea documentației de urbanism "Reactualizare Plan Urbanistic General și Regulament General de Urbanism al comunei Păulești, județul Prahova".

Eu, proprietarul, am dobândit terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate în conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991 conform titlului de proprietate nr.209816/24.05.2012 eliberat de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor județul Prahova, acest titlu fiind rescris și înlocuiește titlul de proprietate nr.65460/28.02.2001.

Asupra terenului nu există nici un fel de sarcini așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.18809/20.03.2013 eliberat de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Dezmembrarea se face în baza referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr.989/25.02.2013 emis de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Din suprafața totală se dezmembrează:

LOTUL 1 - teren în suprafață de 438,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 25983.

Accesul la lotul 1 se face prin lotul 70, cu număr cadastral 26052.

LOTUL 2 - teren în suprafață de 443,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 25984.

Accesul la lotul 2 se face prin lotul 70, cu număr cadastral 26052.

LOTUL 3 - teren în suprafață de 434,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 25985.

Accesul la lotul 3 se face prin lotul 70, cu număr cadastral 26052.

LOTUL 4 - teren în suprafață de 425,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 25986.

Accesul la lotul 4 se face prin lotul 70, cu număr cadastral 26052.

LOTUL 5 - teren în suprafață de 425,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 25987.

OTU 45 - teren n. suprafață de 423,00 mp. situat în intravilanul comunei Bălăești, raionul Păulești, județul Prahova; în tabelul 12, parcela 4 OTU 45 are suprafața n. totală având numărul cadastral 26027.

Accesul la lotul 46 se face prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.

LOTUL 46 - teren în suprafață de 422,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26028.

Accesul la lotul 46 se face prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.

LOTUL 47 - teren în suprafață de 423,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26029.

Accesul la lotul 47 se face prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.

LOTUL 48 - teren în suprafață de 422,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26030.

Accesul la lotul 48 se face prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.

LOTUL 49 - teren în suprafață de 423,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26031

Accesul la lotul 49 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053 si prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.

LOTUL 50 - teren în suprafață de 441,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcele A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26032

Accesul la lotul 50 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.

LOTUL 51 - teren în suprafață de 426,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26033

Accesul la lotul 51 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.

LOTUL 52 - teren în suprafață de 418,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26034.

Accesul la lotul 52 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.

LOTUL 53 - teren în suprafață de 414,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în cartea 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26035

Accesul la lotul 53 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.

LOTUL 54 - teren în suprafață de 420,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26036.

Accesul la lotul 54 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.

LOTUL 55 - teren în suprafață de 428,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26037

Accesul la lotul 55 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.-

LOTUL 56 - teren în suprafață de 429,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26038

Accesul la lotul 56 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053.

LOTUL 71 - teren în suprafață de 1.075,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26052.

LOTUL 72 - teren în suprafață de 2.475,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26053.

LOTUL 73 - teren în suprafață de 1.878,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26054.

LOTUL 74 - teren în suprafață de 1.878,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlaua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26055.

Corpurile de proprietate se identifică cu schitele de plan anexate, întocmite de P.F.A. Cârșea Andeluzia Alina, schite care fac parte integrantă din prezentul contract, vizate de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova cu nr. înreg. 12125/26.02.2013.

Prezentul act îl încheie în temeiul art. 44 și 45 din Legea nr. 71/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

Demersurile necesare efectuării operațiunii de intabulare a prezentului act de dezmembrare, în Cartea Funciară, sunt în obligația notarului public, în condițiile art. 56 din Legea nr. 71/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Redactat de Notar Public IVAN CONSTANTIN și tehnoredactat la biroul notarial astăzi, data autentificării, în 5 exemplare, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru arhiva A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Carte Funciară Ploiești și 3 exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
COMUNA PĂULEȘTI, CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI
prin reprezentant

ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC IVAN CONSTANTIN
PLOIESTI, STRADA STEFAN CEL MARE NR.1, JUDEȚUL PRAHOVA
operator de date cu caracter personal nr.1640

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1565 din 27 martie 2013

În fața mea, IVAN CONSTANTIN, NOTAR PUBLIC, la sediul biroului, s-a prezentat:

1. SANDU TUDOR domiciliat în comuna Păulești, sat Căcoșești nr.125, județul Prahova, identificat cu C.I. seria P.H., nr.931839/12.07.2010 eliberată de SPCLP Ploiești, C.N.P. 1650720293198, în calitate de viceprimar al COMUNEI PĂULEȘTI, conform împuternicirii nr.3006/22.03.2013, în calitate de proprietar, care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele.

În temeiul art.12, litera b, din Legea nr.36/1995, republicată, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit de impozit asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare, conform art.77¹ alin. (1) din Codul Fiscal.

S-a achitat tariful de 4380 lei cu O.P. nr.273/2012 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.2.2.

S-a perceput onorariul de 7.165 lei

T.L.

NOTAR PUBLIC





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Prima. 2 la Hec Paulus
m. 18/29.06.2021

2021 10 670
06 15

PROCES VERBAL

De predare-primire si receptie

Incheiat azi, 14.06.2021 intre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, Jud. Prahova, in calitate de Client
Si
Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene, in calitate de Executant al lucrarii:

Raport de evaluare

ANSAMBLU LOTURI DE CASA, COMUNA PAULESTI, SAT COCOSESTI, NC 24926-24893, JUDETUL PRAHOVA

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare.

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

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

Am primit,
PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara - ansamblu teren, in Cocosesti, in suprafata totala de 40.000 mp, format din 72 loturi, reprezentand 71 loturi pentru locuinte si 1 lot cai de acces, astfel : suprafata loturi locuinte 31.976 mp

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare DA28089564 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 03.06.2021 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus in scopul instrairarii.

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 2018) 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	Teren, ansamblu loturi de casa	24926-24893	35	40.000	1.382.040	6.798.255
	VALOARE PROPRIETATE					

1 euro la data de 03.06.2021 = 4.919

lei

Valoarea nu contine TVA

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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Cocosesti, Tarla 10, Parcela 576, Jud. Prahova



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii Proprietate imobiliara de tip ansamblu terenuri loturi casa
Com Paulesti, Sat Cocosesti, Tarlaua 10, Parcela P576, judet Prahova

Scopul evaluarii INSTRAINARE

Client PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatori PRIMARIA COMUNEI PAULESTI