



ID Anunt: #X9U913001

Teren intravilan in Paulesti, zona Schnitzel Haus

Paulesti

Actualizat ieri

29.500 EUR

Salvează

0

Adaugă notițe

Adaugă notițe Salvează

CERE DETALII**Detalii**

Vanzare teren intravilan situat la 3 km de Ploiesti, in Paulestii Noi, avand ca vecinatati: Schnitzel Haus, SKY CENTER, Spitalul Sfantul Anton, statii pentru mijloace de transport in comun, farmacii, case vile nou construite. Cu o suprafata de 600 mp si o deschidere de 14 ml, terenul dispune de urmatoarele utilitati: apa, curent electric, gaz urmand ca in perioada urmatoare sa fie si canalizare. Regimul de inaltime este de S+P+2E.

Accesul se face pe un drum cu o latime de 6 ml urmand a fi asfaltat si iluminat.

Pretul de vanzare este de 29500 euro, negociabil.

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

0724.956.561

Alte telefoane:

0724.956.561

**ALEXANDRU CIURILA**
Agent Imobiliar
ALLIMOB

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X1MR1304L

ClisHouse Real Estate & Investment - GAGENI-PAULESTI VANZARE TEREN INTRAVILAN

Paulesti

Actualizat in 15.01.2018

22.500 EUR

25 EUR / mp



Salvează

0

Adaugă notițe

Salvează

Adaugă notițe

CERE DETALII

Detalii

ZONA REZIDENTIALA

Caracteristici

Suprafață teren:	900 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	7 m		
Înclinație teren:	0.6° (1%)		

Specificații

Utilități

Apa
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Iluminat stradal

Vecinătăți

GAGENI

Alte detalii

ClisHouse Real Estate & Investments - TEREN INTRAVILAN DE VANZARE , Zona Gageni , CENTRAL in suprafata de 900 mp cu o deschidere in front stradal de 18 ml la drum interior si o adancime de 50 ml. Terenul dispune de drum interior amenajat cu o deschidere de 7 ml. Utilitati la hotar. Zona exclusiv REZIDENTIALA

Acte, avize

documentaie in curs de perfectare

Detalii de contact

Sună la

07-24-.240.369

03-44-.143.915

Alte telefoane:

0724.240.369

0344.143.915 (fax)



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLISHOUSE REAL ESTATE&
INVESTMENT

Înapoi în listă

Sus



ID Anunt: #X1MR1304M

ClisHouse Real Estate & Investment - GAGENI - VANZARE LOTURI DE TEREN INTRAVILAN

Paulesti

Actualizat in 15.01.2018

25.000 EUR

25 EUR / mp



0
Adaugă notițe Salvează
Salvează

[CERE DETALII](#)

0
Adaugă notițe

Caracteristici

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	5 m		

Specificații

Utilități

Apa
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

Vecinătăți

ZONA DE CASE

Alte detalii

ZONA GAGENI - VANZARE TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1000 mp, categoria intravilan, cu deschidere in front stradal de 18. Toate utilitatile la hotar (apa, gaz si electricitate). Zona rezidentiala.

Alte detalii preț

Rezervare minim 1000 Euro

Acte, avize

Documentaie juridica in lucru.

Detalii de contact

Sună la

07-24-.240.369

03-44-.143.915

Alte telefoane:

0724.240.369

0344.143.915 (fax)



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLISHOUSE REAL ESTATE &
INVESTMENT

[Înapoi în listă](#)

Sus



ID Anunt: #X8MO03004

Teren de vanzare

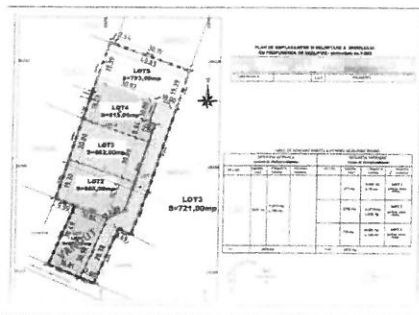
Paulesti

Actualizat in 26.02.2018

104.000 EUR *

26 EUR / mp

Comision: 1%



Salvează

0

0

Adaugă la favorite

CERE DETALII**Detalii**

Teren de vanzare in Paulesti-Gageni, intravilan curti constructii in zona rezidentiala, ideal pentru case, cu toate utilitatile la hotar. Terenul este

imprejmuit. Accesul pe teren se face din drum asfaltat. Zona este foarte linistita, case noi in jur.

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

La fiecare lot se mai adauga cate 144,2 mp (drum in indiviziune)

Detalii de contact

Sună la

0744.328.316

Alte telefoane:

0744.328.316

ELENA POPESCU
VANATORII DE CASE

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 4

Acte de proprietate



3/5/2018

(20,020 unread) - constanta_ene@yahoo.com - Yahoo Mail

Find messages, documents, photos or people

Carmen

Home

Compose

← Back ↩ ⏮ ⏭ ➡ 📁 Archive ➡ Move 🗑 Delete 🛡 Spam 🌐 📅 31 📧



Inbox 999+

Unread

Starred

Drafts 287

Sent

Archive

Spam

Trash

Less

Views Hide

📷 Photos

📄 Documents

➡ Travel

✂ Coupons

🔍 Tutorials

Folders Hide

+ New Folder

ADEVERINTA 999+

ALIMENTE CANCER

ANEAR

antivirus

ASIGURARE ANEV...

banca transilvania...

bancuri

BNR RAPORTARI

bogdan pv amenda

BOOKING

BRDE LAURA VOS...

CANCER

CARMEN BADEA ...

CASA PASARE GH ...

CECCAR

CERTSIGN

coface raport audit

contract colaborar...

CONTURI RETINE...

contzila manual p...

dezinfecție derati...

DIETA RINA

ELECTRICA INDEX

👍 Give feedback

eLicitatie: Acceptare oferta la
cumpararea directa

Yahoo/Inbox



e-licitatie <contact@e-licitatie.ro>

Mar 5 at 10:10 AM

To: constanta_ene@yahoo.com

Domnule/Doaamna CONSTANTA ENE

Va anuntam ca oferta dvs pentru cumpararea directa, initiata de
autoritatea contractanta COMUNA PAULESTI, avand codul de identificare
DA15809018, pentru produsul SERVICII DE EVALUARE ANSAMBLU DE
PROPRIETATI IMOBILIARE a fost acceptata. Aceasta actiune s-a realizat
in urma unei cereri inaintate Operatorului SEAP de catre autoritatea
contractanta care a initiat procedura.
Echipa www.e-licitatie.ro

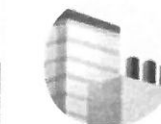
Acest mesaj a fost generat automat.

Nu folositi aceasta adresa pentru reply. Pentru detalii si adrese de contact
vizitati www.e-licitatie.ro

↩ ⏮ ⏭ ➡ ...

Reply, Reply All or Forward

Send



eLicitatie

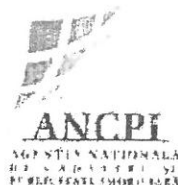
contact@e-licitatie.ro

unicef



unicef





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

Dosarul nr. 19335/11-04-2011

INCHEIERE Nr. 19335

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. 1812/08-04-2011 emis de NP IVAN CONSTANTIN;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in legea 7/1996 republicata, tariful de 4320 lei achitat prin documentul de plata:

-chitanta nr. 241851/08-04-2011 in suma de 4320 RON,
pentru serviciul cu codul: 222,

-fata de prevederile art.48 si 42,43 din Legea nr.7/1996 republicata,cu modificarile si completarile ulterioare

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 24795 (provenit din nr. cadastral de pe hartie 13961), inscris in cartea funciara 24795 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 11171) / UAT Paulesti avand proprietarii: Consiliul Local Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se sisteaza cf. 11171 (identificator electronic 24795) a imobilului cu nr. cad. 13961 (identificator electronic 24795)/Paulesti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 72 imobile:

- nr.cad.24926\cf.24926;
- nr.cad.24927\cf.24927;
- nr.cad.24928\cf.24928;
- nr.cad.24929\cf.24929;
- nr.cad.24930\cf.24930;
- nr.cad.24931\cf.24931;
- nr.cad.24932\cf.24932;
- nr.cad.24933\cf.24933;
- nr.cad.24934\cf.24934;
- nr.cad.24935\cf.24935;
- nr.cad.24936\cf.24936;
- nr.cad.24937\cf.24937;
- nr.cad.24938\cf.24938;
- nr.cad.24939\cf.24939;
- nr.cad.24940\cf.24940;
- nr.cad.24941\cf.24941;
- nr.cad.24942\cf.24942;
- nr.cad.24943\cf.24943;
- nr.cad.24944\cf.24944;
- nr.cad.24945\cf.24945;
- nr.cad.24946\cf.24946;
- nr.cad.24947\cf.24947;

Registrator,
Voicu Marius



Asistent-registrator,
Stancutu Madalina Claudia

SM

ACT DE DEZMEMBRARE

COMUNA PĂULEȘTI prin **CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI**, cu sediul în comuna Păulești, strada Principală nr.650, județul Prahova, având Cod Fiscal 2843981, reprezentată prin **SANDU TUDOR**, în calitate de viceprimar, domiciliat în comuna Păulești, sat Cocoșești nr.125, județul Prahova, încheie prezentul act de dezmembrare a terenului în suprafață de 40.001,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune.-----

Terenul are număr cadastral nou 24795 (număr cadastral vechi 13961) și este înscris în Cartea Funciară nr.24795 a localității Păulești (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr.11171) așa cum rezultă din încheierea nr.72544/2010 eliberată de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.-----

Eu, proprietara, am dobândit terenul în suprafață totală de 470.990,00 m.p. prin reconstituirea dreptului de proprietate în conformitate cu prevederile Legii nr.18/1991 conform titlului de proprietate nr.65461/28.02.2001 eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor județul Prahova, fiind dezmembrat în 3 loturi, respectiv terenul în suprafață de 450.891,00 m.p., terenul în suprafață de 20.000,00 m.p. și terenul în suprafață de 100,00 m.p., în baza actului de dezmembrare autentificat la nr.470/29.01.2010 de notar public Ivan Constantin, iar terenul în suprafață de 450.891,00 m.p. a fost la rândul său dezmembrat în 2 loturi, respectiv terenul în suprafață de 410.890,00 m.p. și terenul în suprafață de 40.001,00 m.p. (ce face obiectul prezentului act) în baza actului de dezmembrare autentificat la nr.6156/15.12.2010 de notar public Ivan Constantin.-----

Asupra terenului nu există nici un fel de sarcini așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr.17808/04.04.2011 eliberat de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.-----

Dezmembrarea se face în baza adresei nr.1112/15.03.2011 emisă de A.N.C.P.I. - O.C.P.I. Prahova, fiind emis Certificatul de Urbanism nr.28/10.02.2011 de Primăria comunei Păulești.-----

Din suprafața totală se dezmembrează:

LOTUL 1 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 447,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24877.-----

LOTUL 2 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24878.-----

LOTUL 3 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24879.-----

LOTUL 4 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24880.-----

LOTUL 5 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24881.-----

LOTUL 19 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24895.

LOTUL 20 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24896.

LOTUL 21 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24897.

LOTUL 22 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24898.

LOTUL 23 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24899.

LOTUL 24 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24900.

LOTUL 25 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24901.

LOTUL 26 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24902.

LOTUL 27 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24903.

LOTUL 28 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24904.

LOTUL 29 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24905.

LOTUL 30 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24906.

LOTUL 31 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24907.

LOTUL 45 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24921.

LOTUL 46 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24922.

LOTUL 47 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24923.

LOTUL 48 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24924.

LOTUL 49 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24925.

LOTUL 50 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24926.

LOTUL 51 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24927.

LOTUL 52 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24928.

LOTUL 53 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24929.

LOTUL 54 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24930.

LOTUL 55 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24931.

LOTUL 56 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 450,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24932.

LOTUL 57 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 442,00 m.p. situat în extravilanul satului Cocoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24933.

LOTUL 71 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 448,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24947.

LOTUL 72 - corpul de proprietate compus din teren în suprafață de 8.024,00 m.p. situat în extravilanul satului Căcoșești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarla 10, parcela P 576, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 24948.

Corpurile de proprietate se identifică cu schitele de plan anexate, întocmite de P.F.A. Cârstea 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. 12293/16.03.2011.

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 10 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 8 exemplare pentru proprietar.

PROPRIETAR,
COMUNA PĂULEȘTI prin CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI
prin împuternicit

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1812 din 08 aprilie 2011

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

1. SANDU TUDOR, născut în Ploiești, domiciliat în comuna Păulești, sat Căcoșești nr. 125, județul Prahova, identificat cu C.I. seria P.H., nr. 931839/12.07.2010 eliberată de SPCLEP Ploiești, C.N.P. 1650720293198, în calitate de reprezentant al COMUNEI PĂULEȘTI prin CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI, în calitate de proprietar, care, după citirea actului a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele lui și planurile de situație.

În temeiul art. 8 litera B din legea nr. 36/1995 SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

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

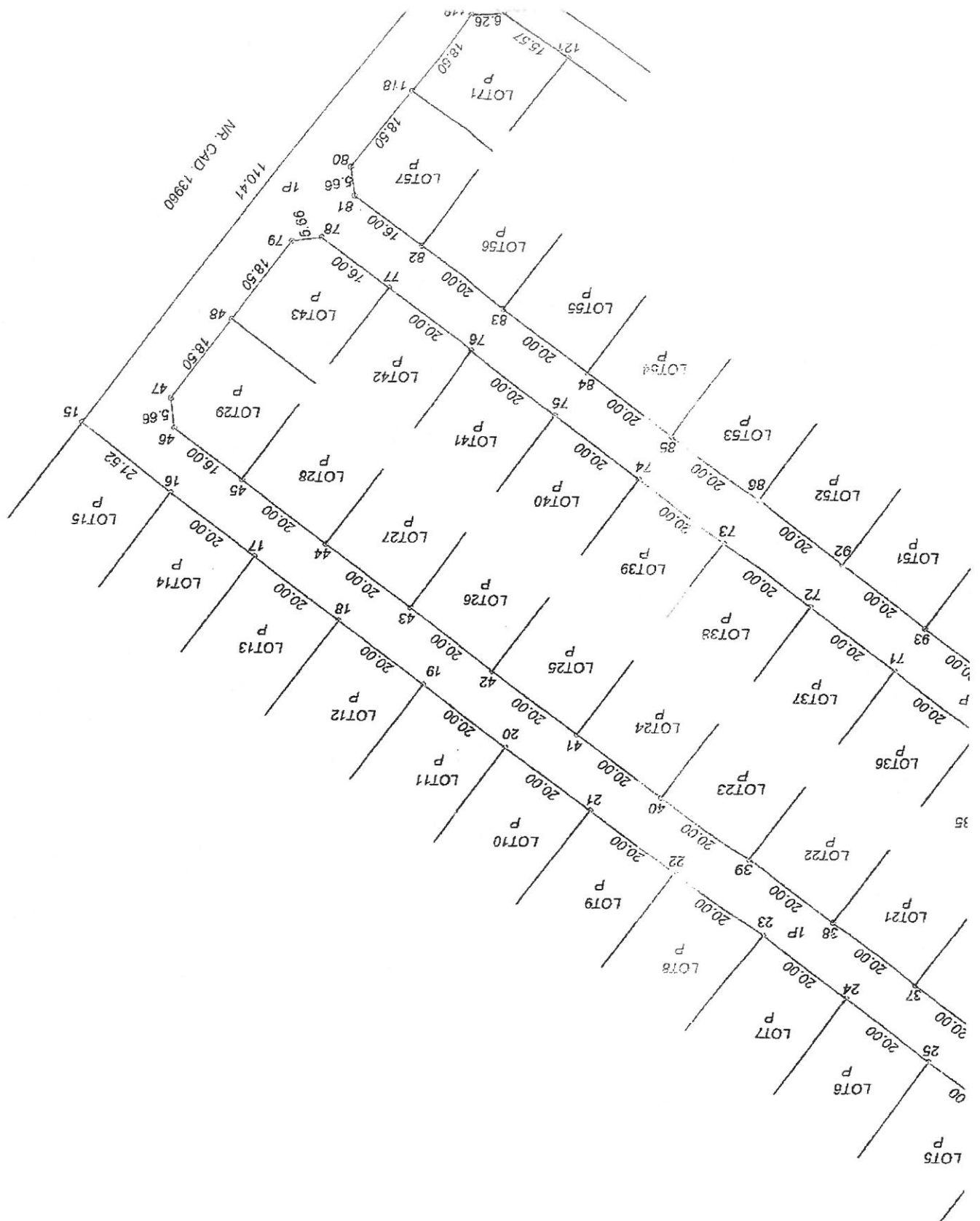
S-a achitat tariful de 4.320 lei cu chitanța nr. 241851/2011 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.2.2.

S-a perceput onorariul de 7.070 lei cu O.P. nr. 303/08.04.2011

T.L.

NOTAR PUBLIC





PLAN de AMPLASAMENT DELIMITARE A IMOBILULUI

72	300442.044	01/10/2008	93	388445.992	577603.747
41	388454.453	577664.700	95	388457.901	577587.679
40	388466.362	577668.632	96	388469.810	577571.611
39	388478.270	577652.564	97	388481.719	577555.543
38	388490.179	577636.496	98	388493.628	577539.475
37	388502.088	577620.428	99	388505.536	577523.407
36	388513.997	577604.360	100	388515.063	577510.553
35	388525.906	577588.292	101	388514.232	577504.958
34	388537.815	577572.224	102	388499.369	577493.942
33	388549.723	577556.156	135	388484.506	577482.926
32	388559.250	577543.302	134	388478.840	577483.704
31	388558.419	577537.707	91	388487.663	577471.948
62	388543.556	577526.691	30	388576.037	577537.447
63	388528.693	577515.675			
64	388523.097	577516.507			
65	388513.570	577529.362			
66	388501.662	577545.430			
67	388489.753	577561.498			
68	388477.844	577577.566			
69	388465.935	577593.634			
70	388454.026	577609.702			
71	388442.117	577625.770			
72	388430.209	577641.838			
73	388418.300	577657.906			
74	388406.391	577673.974			
75	388394.482	577690.042			
76	388382.573	577706.110			
77	388370.665	577722.178			
78	388361.138	577735.032			

Executant: PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
CARSTEA ANDELUZIA
AUT. Seria RO-PH-F nr. 004612010
Data: Ianuarie 2011



Suprafata totala masurata= 8024 mp

12283 / 16 MAR 2011
Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date
ANCA



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

*Autent. 3 la Hec Paulesti
14.24/29.03.2018.*

Catre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD PRAHOVA

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara - ansamblu teren, in Gageni, in suprafata totala de 40.000 mp, format din 71 loturi de casa si un lot reprezentand drumuri, astfel:

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare DA15809018 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 02.03.2018 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 2018) 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	25000-25071	27.92	31.869		
	VALOARE PROPRIETATE				889.782	4.145.497

1 euro la data de 02.03.2018 = 4.6590 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 Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



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 Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, judet Prahova

Scopul evaluarii INSTRAINARE

Client PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatori PRIMARIA COMUNEI PAULESTI



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



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 cotatiile 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)
- 4.2. Abordarea prin metoda parcelarii si dezvoltarii
- 4.3. Abordarea prin Tehnica extractiei

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie
Anexe



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrarii

Persoana juridica: **PRIMARIA COMUNEI PAULESTI**

Utilizatorul lucrarii: **PRIMARIA COMUNEI PAULESTI**

Tipul si adresa proprietatii

Proprietate imobiliara tip teren loturi case,

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti, Sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, 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
11835/21.02.2013**

Asupra proprietatii, considerata in integralitatea sa, nu este constituita ipoteca, conform Extras de Carte Funciara pentru Informare si declaratiei proprietarului.

Scopul evaluarii

Este estimarea valorii de piata in scopul instrainarii, cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare SEV 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2018 in interpretarea ANEVAR

Date de referinta

Data inspectiei:

Inspectia a fost efectuata de catre membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta in data de 12.02.2018, in prezenta reprezentantilor proprietarilor.

Data evaluarii : 02.03.2018

Data raportului: 05.03.2018

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului in integralitatea lui

Curs de schimb valutar la 02.03.2018

1 Euro = 4,6590 RON

Rezultatul evaluarii

Valoarea de piata estimata, obtinuta ca rezultat al aplicarii abordarii prin piata:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25000-25071	27.92	31.869		
	VALOARE PROPRIETATE				889.782	4.145.497

Intocmit,

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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



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 12.02.2018.
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 2018.
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 Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrarii: **Primaria Comunei Paulesti**

Utilizatorul lucrarii: **Primaria Comunei Paulesti**

I.3. Scopul evaluarii

Scopul lucrarii este 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 2018, Ghidurilor Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME) editia 2018, Glosar IVS 2018 si abordarea metodologica a unor definitii si termeni din SEV 101/2018 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, 71 loturi de case si un lot reprezentand cai de acces, din intravilanul comunei, in patrimoniul privat al comunei Paulesti, cf. Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului judetean Prahova. Acestea sunt localizate in sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, categoria de folosinta pasune, numarul cadastral 24818, inregistrat in Cartea Funciara nr. 24818 a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 11835/2013, fiind compuse din:
 - **Teren intravilan in suprafata de 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi**, in baza certificatului de urbanism nr. 41/16.02.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o **71 loturi = 31.869 mp pentru constructii "Case de Locuit"**
 - o **1 lot = 8.131 mp cai de acces – proprietatea Com. Paulesti**
- Terenul este in suprafata de 40.000mp (suprafata masurata), conform "plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului", cu propunere de dezlipire. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 11835/21.02.2013, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza actului notarial nr. 889/20.02.2013 (dezmembrare imobil) si nr. 989/25.02.2013 emis de ANCPI – OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. Cadastral 24818, inregistrat in C.F. 24818 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 24818 si s-au dat alte nr. cadastrale respective nr. Cad. (25000-25071)/ sub B.4 din C.F. 25000 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 Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676 jud. Prahova.**

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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezente in anexe. Inspectia imobilului a fost realizata in data de 12.02.2018, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

I.5. Tipul valorii

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

Definitie:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018)

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.

I.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 **02.03.2018**.

Evaluarea a fost realizata in **02.03.2018**.

I.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.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in

Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova

Tarla 22 Parcela 676

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

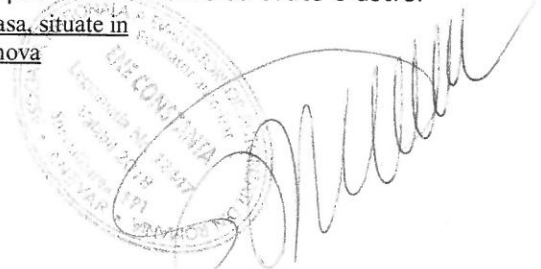
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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 neconcordanza 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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova

Tarla 22 Parcela 676



de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;

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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



- Ca ipoteze speciala am considerat terenul evaluat ca fiind liber chiar daca unele loturi sunt ocupate cu constructiile edificate.

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- 2018:

- 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. 11835/2013

Documente disponibile:

- Act de dezmembrare
- Incheiere OCPI Prahova, nr 11835/21.02.2013

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676





Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

TEREN cu suprafata totala de 40.000 mp (31.869 mp = 71 loturi pentru constructii "Case de locuit"; 1 lot = 8.131 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. Paulesti)
Numar cadastral vechi 24818 inscris in CF 24818/Paulesti. Nr cadastral nou, dupa dezmembrare de 25000 la 25071, inscris in cartea funciara nr de 25000 la 25071.

Terenul apartine categoriei teren constructii "Case de locuit".

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 : 40.000 mp (31.869 mp = 71 loturi pentru constructii "Case de locuit"; 1 lot = 8.131 mp pentru cai de acces, aflate in proprietatea com. 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.

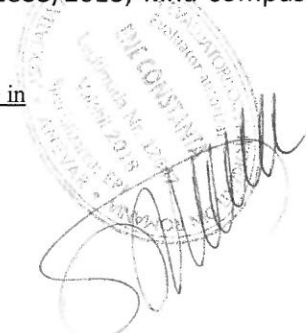
Este alcatuita din patru sate: Paulestii Noi, Cocosesti, Paulesti si Gageni. Suprafata totala a com. Paulesti este de 5527 ha, din care intravilan 940 ha reprezentand 17% din teritoriul localitatii si extravilan 4587 ha reprezentand 83%.

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

Zona de amplasare

Terenurile sunt in intravilanul comunei Paulesti, Aviz Unic nr. 1968/29.08.2012 al Consiliului judetean Prahova, sat Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676, categoria de folosinta pasune, numarul cadastral 24818, inscris in Cartea Funciara nr. 24818a localitatii Paulesti, incheiere ANCPI-OCPI Prahova / Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, nr. 11835/2013, fiind compuse din:

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



- Teren intravilan in suprafata de 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi, in baza certificatului de urbanism nr. 41/16.02.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 71 loturi = 31.869 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 1 lot = 8.131 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

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

- Retea urbana de energie electrica : **existenta**
- Retea urbana de apa: **existenta**
- Retea urbana de termoficare: **inexistenta**
- Retea urbana de gaze: **existent in comuna dar inexistenta pe terenurile evaluate**
- 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 40.000 mp, dezmembrat in 72 de loturi, in baza certificatului de urbanism nr. 41/16.02.2011, la data inspectiei era ocupat partial cu constructii de tip "Casa de locuit":
 - o 71 loturi = 31.869 mp pentru constructii "Case de Locuit"
 - o 1 lot = 8.131 mp cai de acces – proprietatea Com. Paulesti
- Terenul este in suprafata de 40.000mp (suprafata masurata), conform "plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului", cu propunere de dezlipire. Conform "Extras Carte Funciara" nr. 11835/21.02.2013, asupra terenului nu exista niciun fel de sarcini.
- Terenul a fost supus "Dezmembrarii" in baza actului notarial nr. 889/20.02.2013 (dezmembrare imobil) si nr. 989/25.02.2013 emis de ANCPI – OCPI Prahova / BCPI Ploiesti.
- Prin dezmembrare imobilul cu nr. Cadastral 24818, inscris in C.F. 24818 UAT Paulesti, proprietar Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1, s-a sistat C.F. 24818 si sau infiintat nr. Cad. (25000-25070)/ sub B.4 din C.F. 25000 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 Gageni, Tarlaua 22, Parcela 676 jud. Prahova.**

La momentul inspectiei imobilul este parcat 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 12.02.2018, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

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

II.5. Date privind impozitele si taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

II.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau 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:

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

Pornind de la realitatea ca, in timp ce cladirile se pot schimba, **caracteristicile esentiale ale terenului raman neschimbate**, in aprecierea 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.
- 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 dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

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

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

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

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **locuinte tip case cu teren**; 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 2017, 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.

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

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

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

III.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

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

Certificate de urbanism

Pentru proprietatea analizata evaluatorul considera posibil edificarea cu urmatoarele caracteristici:

Specificatie	Regim inaltime	POT	CUT mediu	Suprafata -mp-	Arie construita -mp-
Arie verde	Evaluatorul a apreciat aria verde ca fiind gard viu pe aleile de acces si pe langa proprietati, aprox. 1000 ml. Aria verde face parte din suprafata parcelata a drumurilor, fiind inclusa in suprafata acestora.				
Drumuri	-	-	-	8131	-
Rezidential-vile	P+2	35%	1	31.869	31.869
Arie comerciala	-	-	-	-	-
Alte suprafete	-	-	-	-	-
Total				40.000	31.869

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

Avand in vedere situatia curenta a pietei terenurilor, cu precadere pentru suprafetele mari de teren au fost utilizate trei metode, pentru determinarea valorii juste a terenului :

- Abordarea prin piata
- Abordarea prin metoda parcelarii si dezvoltarii
- Abordarea prin Tehnica extractiei.

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.

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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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 agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute , preturile terenurilor au crescut in medie cu 8% in primul semestru 2017 in comparatie cu primul semestru 2016 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferi, in functie de diversi factori).

Evolutie medie	8%
Evolutie maxima	0%
Evolutie minima	22%

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

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, 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 :

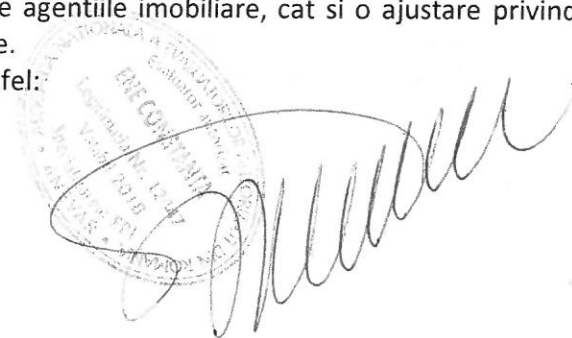
Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		29.500 €	22.500 €	25.000 €	104.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		49,17 €/mp	25,00 €/mp	25,00 €/mp	26,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacți nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	com. Paulesti, sat Gageni ,cartier nou de vile	Paulesti zona Schnitzel Haus	Gageni sat	Gageni sat	Gageni, cartier rezidential nou
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren :	450 m.p.	600 m.p.	900 m.p.	1.000 m.p.	4.000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	20	14	18	18	20
Topografie:	plan	plan	usor inclinat 1%	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	apa, electrica, fara canalizare, fara gaze	are apa, electrica si gaze, fara canalizare	are apa, electrica si gaze, fara canalizare	are apa, electrica si gaze, fara canalizare	are apa, electrica si gaze, fara canalizare
Zonare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala	rezidential
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala	rezidential

Preturilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egala cu marja

negocierii recunoscuta de piata si confirmata de agentile imobiliare, cat si o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Ajustarile cantitative s-au luat in considerare astfel:



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
 Tarla 22 Parcela 676



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Explicarea corectiilor:

Au fost aplicate atat corectii cantitative cat si calitative. Corectiile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au corectat comparabilele oferate datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferate si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corectii, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu a u fost necesare corectii
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corectii, condițiile de finantare fiind numerar/credit atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare corectii, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare corectii
Localizare	Au fost aplicate corectii in functie de amplasarea comparabilelor fata de subiect.Comparabila unu se afla intr o zona mult mai buna, la strada cu multe obiective de interes in jur,astfel ca aplicam o corectie de minus 20 procente fata subiectul nostru care se afla intr-o zona rezidentiala noua in plina dezvoltare dar putin izolata fata de comparabila 1.Comparabilelor 2 si 3 li sau aplicat corectii de doua procente in plus fata de subiect deoarece ele sunt situate in sat,avand in jur atat case nou cat si case vechi,asta facand ambientul mai putin placut fata de zona noastra rezidentiala ce este in discutie. Comparabilei 4 i sau aplicat corectii mai mari, ea fiind situata tot intr-o zona rezidentiala ce urmeaza a se dezvolta,respectiv inca nu sunt edificate locuinte inca.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost aplicate corectii comparabilelor 2,3 pentru suprafetele lor mai mari fata de subiect. Comparabilei 4 nu l am aplicat corectii deoarece se vinde toto in loturi.Terenurile cu suprafete mai mici se stie din piata ca s e vand cu preturi mai mari fata de cele cu suprafte mari.
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare corectii
Topografie	Comparabila 2 are o inclinație de 1% si am aplicat o corectie de 3 procente .
Eliberare teren (construcții demolabile)	Nu au fost necesare corectii
Utilitati	Subiectul nostru nu dispune de gaze in cartier, acestea urmand a fi introduse in viitorul apropiat asa cum declara autoritatile.Toate comparabilele noastre au gaze la hotar,asta a facut sa aplicam o corectie de minus 3000 euro pentru fiecare comparabila.Asa a

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in

Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova

Tarla 22 Parcela 676

ROMANIA - MINISTERUL DEZVOLTARII
ENERGIEI, CLIMATEI SI PROTECTIEI MEDIULUI
Județul Prahova
Municipiul Prahova
Strada 12447
2018
EPI
12447
12447



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Zonarea - destinația legală permisă	considerat ca ar fi costul bransarii caselor la conducta ce va urma sa fie trasa pe fiecare strada.
	Nu au fost necesare corectii
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corectii
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu <i>cele mai puține corecții</i> (corecția brută procentuală cea mai mică)	

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	25000-25071	27.92	31.869		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin piata				889.782	4.145.497

Valoarea nu contine TVA.

IV.2. Abordarea prin metoda parcelarii si dezvoltarii

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata la evaluarea unui teren in cazul in care parcelarea si dezvoltarea reprezinta cea mai buna utilizare a terenului si cand sunt disponibile date despre vanzarile de amplasamente.

Etapele analizei sunt:

- Determinarea numarului si marimii loturilor care pot fi normate din terenul evaluat, din punct de vedere fizic, legal si economic. Amplasamentele propuse trebuie sa fie conforme cu cerintele legale si de zonare in ceea ce priveste marimea, deschiderea, topografia, calitatea solului si amenajari. Acestea trebuie sa corespunda si cerintelor pietei locale. Trebuie sa se prevada suprafete pentru cai de acces si spatii verzi.
- Pentru a determina pretul de vanzare al loturilor, se analizeaza perioada estimata de dezvoltare si rata de absorbtie. Din incasarile estimate din vanzarea amplasamentelor se deduc costurile de vanzare a loturilor;
- Valoarea neta din vanzare este actualizata cu o rata adecvata, pe perioada de dezvoltare a proiectului si de absorbtie de catre piata loturilor. Rata de actualizare trebuie sa reflecte riscul si sa corespunda conditiilor de pe piata. Din total valoarea actualizata se deduc cheltuieli de amenajare si profitul dezvoltatorului, rezultatul reprezentand valoarea estimata a terenului.

Datele de intrare pentru aplicarea metodei parcelarii si dezvoltarii sunt:

- Proiectul de parcelare tine seama de caracteristicile fizice ale terenului subiect. Calculele care stau la baza parcelarii sunt urmatoarele:
- Se asimileaza terenul cu un trapez;
- Loturi cu destinatie rezidentiala: - parcelarea se face in 71 loturi de case si 1 lot reprezentand drumuri, cai acces.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

- se prevad drumuri intre loturi un drum si lateral proprietatii o alta alee.
- rezulta o arie cu destinatie rezidentiala de 31.869 mp;

Specificatie	Nr. Cadastral	Masuratori - mp	Masuratori cf Act propr. - mp
Total parcela	25000-25071	40.000	40.000
Suprafata		40.000	
Suprafata drumuri interioare	20%	8131	
Suprafata loturi mici pentru construirea de vile	80%	31.869	
Suprafata loturi medii pentru construirea de centre comerciale	-	-	
Arie verde	Face parte integranta din suprafata lotului	-	
Total suprafata	100%	40.000	
Suprafata pentru vanzare		31.869	
Suprafata loturi mici		31.869	
- Numar de loturi		24	
- Suprafata recomandata pentru lot		Minim 400-450 mp	
Suprafata loturi medii		-	
- Numar de loturi		-	
- Suprafata recomandata		-	

- In primul an al proiectului vizat s a adus pe teren apa si electricitate) si se distribuie de-a lungul cailor de acces (evaluatorul a cules date din piata referitoare la costurile bransarii la gaz);Urmeaza sa fie introduce gazele ,asfaltate drumurile si lucrarile de canalizare.
- Costurile pentru drumuri si alei sunt estimate a fi 48 EUR/mp;
- Pe baza analizei ratei de absorbtie, consideram ca, in anul al doilea, pretul de vanzare al loturilor rezidentiale va fi influentat de zonare si de aria dezvoltata. Pretul de vanzare al acestor loturi se determina prin abordarea prin comparatia vanzarilor. Din analiza terenurilor comparabile, acest pret rezulta a fi 30 EUR/mp.Ulterior cand cartierul v a dispune de toata infrastructura loturile se vor vinde cu preturi mult mai attractive.
- In conformitate cu ipotezele, procesul de vanzare va decurge astfel:

Specificatie	U.M.	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	Total/medie
Pret vanzare loturi mici	Euro/mp	30	30	50	50	50	42
Crestere an 1/an i+1	%		12%	12%	12%	12%	
Crestere an i+1 an i	%						
Numar loturi		2	2	10	40	46	100
Numar loturi/luna		0.16	0.17	0.83	3.33	3.83	

- Rata de absorbtie este considerata fezabila, avand in vedere populatia Com. Paulesti si puterea de cumparare. Evaluatorul are informatii privind vanzarea de loturi mici rezidentiale in zona, de exemplu de 14 loturi rezultate din parcelarea unui teren de 10.000 mp, au fost vandute 10%. In cazul unor loturi mai mari, rata de absorbtie se estimeaza a fi mai redusa. Incepand din anul 3, numarul de loturi vandute ca fi mai mare, datorita capitalului investit in promovarea proiectului.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
 Tarla 22 Parcela 676






ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- In primul an se estimeaza ca dezvoltatorul va acorda un discount de 10%, la pretul uzual de vanzare a loturilor din zona amenajata deja, pentru a atrage clientii. Prin urmare, pretul initial de vanzare se estimeaza de 30 EUR/ mp; in primul an scopul de a atrage mai multi client in zona;
- In perioada urmatoare se estimeaza o crestere a pretului de vanzare cu aproximativ 12% (costul capitalului)
- Costurile de dezvoltare se includ numai in primul an, iar costurile de vanzare, management, masuratori cadastrale, etc. se includ in fiecare din anii urmatiori;
- Rata de actualizare de 12% a fost determinata prin metoda constructiei in trepte.

Calcululele aferente acestei metode sunt prezentate in **Anexa nr 2**. Rezulta ca valoarea terenului estimata prin metoda parcelarii dezvoltarii este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25000-25071	27.5	31.869		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin metoda parcelarii si dezvoltarii				876.398	4.083.136

Valoarea nu contine TVA

IV.3. Abordarea prin Tehnica extractiei (prin scadere)

Cea de a treia metoda utilizata este Tehnica extractiei, avand in vedere potentialul de dezvoltare a terenului, cu mentiunea ca variabilele de calcul sunt dificil de controlat in acest moment, iar rezultatul este dependent de acestea. Aceasta metoda pleaca de la ipoteza ca un investitor mediu intentioneaza sa obtina venituri din vanzarea spatiilor construite.

Pentru evaluarea terenului subiect, s-a aplicat o varianta a tehnicii de extractie prin care se subliniaza contributia terenului la valoarea investitiei dupa dezvoltare pe baza prevederilor certificatului de urbanism si documentelor de planificare urbana.

Etapele determinarii valorii prin aceasta metoda sunt:

1. Determinarea valorii proprietatii imobiliare ca suma a veniturilor anuale, din vanzare, in varianta celei mai bune utilizari, conform certificatiilor din certificatul de zonare urbana (prezentate in tabelul de mai jos)
2. Estimarea costurilor necesare pentru a aduce proprietatea la „cea mai buna utilizare”
3. Deducerea costurilor proiectului din valoarea proprietatii imobiliare pentru a determina valoarea de piata a terenului la stadiul lui curent (teren liber).





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Specificatie	Regim inaltime	Suprafata, mp	Suprafata cladiri, mp	Pret mediu de vanzare, EUR/mp construit	Venit din vanzari, EUR
Arie verde	-	-	-	-	-
Drumuri	-	8131	-	-	-
Rezidential-vile	P+2	31.869	14.200	750	10.650.000
Rezidential-blocuri	-	-	-	-	-
Arie comerciala	-	-	-	-	-
Alte suprafete	-	-	-	-	-
Total		16.278	4.800		10.650.000

In conjunctura curenta, dezvoltarea unui astfel de proiect nu este oportuna, avand in vedere cererea redusa de unitati rezidentiale in zona. Ca urmare, metoda poate fi folosita numai ca instrument de verificare a rezultatelor obtinute prin alte metode. Totusi am studiat piata pentru a determina o rata de absorbtie potentiala.

Metoda se bazeaza pe un scenariu care poate sustine valoarea, daca se iau in considerare anumite ipoteze si faptul ca proiectul se desfasoara pe durata mai multor ani. Imbunatatirea situatiei economice viitoare este, in final, ipoteza de baza a tuturor metodelor utilizate. Acest scenariu poate fi posibil pentru un dezvoltator privat, nu si in cazul nostrum cand proprietar al terenului este o entitate a administratiei locale.

Perioada dezvoltarii unitatilor rezidentiale, precum si a amenajarilor, este estimata la 3 ani. Perioada in care aceste spatii se vor vinde este estimata la 4,5 ani (respectiv vanzarea incepe dupa 6 luni de la inceperea constructiilor si dureaza inca 2 ani dupa finalizarea acestora). Costul unitar de construire a fost estimat la 500 EUR/mp pentru spatiile rezidentiale (conform informatiilor de la constructori). Costul pentru drumuri este estimat la 48 EUR/ mp. In tabelul urmator sunt estimate costurile de construire ale proiectului:

Costuri directe(eur)		Costuri indirecte (eur) %	
Rezidential-vile (500 EUR/mp)	7.810.000	Arhitectura	
Residential-blocuri si arie comerciala (550 EUR/mp)	-	Autorizatii construite	
Drumuri interioare (EUR/mp)	390.500	Cheltuieli neprevazute	
Spatii verzi (5 Eur/mp)	5000	Marketing	
Utilitati : racord gaz	234.300	Management de proiect	
Total costuri directe	8.439.800	Total costuri indirecte	
Total costuri de construire : 8.439.800 Euro			

Estimarea cheltuielilor financiare nu a mai fost luata in calcul, deoarece evaluatorul a plecat de la premiza ca investitorul are capital de lucru propriu.

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Profitul dezvoltatorului este considerat de aproximativ 13% din costul total al proiectului.
Plecand de la veniturile estimate se calculeza valoarea terenului:

Venituri estimate, EUR	10.650.000
Cost proiect, EUR	8.439.800
Profit estimat (18%), EUR	1.097.174
Valoarea terenului, EUR	1.113.200
Valoarea unitara teren, EUR/mp	27.83

Calculule aferente acestei metode sunt prezentate in **Anexa nr 3**. Rezulta ca valoarea terenului estimata prin metoda extractiei este:

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren,ansamblu loturi de casa	25000-25071	27.83	31.869		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin metoda extractiei				886.914	4.132.134

Valoarea nu contine TVA.

Opinia evaluatorului

Valorile obtinute prin aplicarea celor trei metode sunt urmatoarele:

Reconcilierea Rezultatelor 72 loturi in suprafata totala de 31.869 mp		
specificatie	Val -eur/mp	Valoare Totala-euro-
Metoda prin piata	27,92	889.782
Metoda parcelarii	27,50	876.398
Metoda extractiei	27,83	886.914

Valorile nu contin TVA.

Avand in vedere adecvarea, acuratetea si cantitatea de informatii presupuse de toate metodele, in conditiile pietei actuale (februarie 2018), consideram ca abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai relevanta, desi in acest moment nu exista tranzactii pentru loturi mari 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 personae 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

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

evaluării de către evaluator. Aceasta valoare este confirmată și de cea de-a doua metodă utilizată. Tehnica extracției introduce incertitudini suplimentare, conducând deci, la un rezultat care trebuie analizat cu rezerve.

În consecință, în opinia evaluatorului, având în vedere scopul acestei evaluări, valoarea justă a proprietății „teren parcele case și alei acces, 31.869 mp” la data evaluării, este 889.782 EUR, 27.92 euro/mp respectiv 4.145.497 lei. Valoarea nu conține TVA.

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obținute prin analiza informațiilor de piață este :

Reconcilierea Rezultatelor 72 loturi în suprafața totală de 31.869 mp		
specificatie	Val -eur/mp	Valoare Totală-euro-
Metoda prin piață	27,92	889.782
Metoda parcelării	27,50	876.398
Metoda extracției	27,83	886.914

În scopul estimării valorii finale a proprietății, este necesară **reconcilierea** acestor rezultate.

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** - discuția se face despre o proprietate „teren”, amplasată într-o zonă semirezidențială a com. Paulești. Piața vânzării, în zonă, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază ca valoarea proprietății este mai apropiată de cea obținută prin abordarea prin piață.**
2. **Precizia** - având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea celor două abordări, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.**
3. **Cantitatea informațiilor** - deoarece în com. Paulești se tranzacționează proprietăți similare, informațiile culese din piața imobiliară au oferit suficiente elemente de comparație pe care evaluatorul s-a putut baza în analizele efectuate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, de asemenea,

Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate în
Com. Paulești, Sat Găgeni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA FARA TVA	889.782 EURO; 4.145.497 lei 27.92 eur/mp
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATE PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARII	02.03.2018
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	

Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018
- www.imobiliare.ro
- <https://maps.google.com/>

ANEXE

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 1

Fise de calcul



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație			
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț vânzare / ofertare - total		29,500 €	22,500 €	25,000 €	104,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		49.17 €/mp	25.00 €/mp	25.00 €/mp	26.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Restricții legale	fara	fara	fara	fara	fara
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	com. Paulesti, sat Gageni ,cartier nou de vile	Paulesti zona Schnitzel Haus	Gageni sat	Gageni sat	Gageni, cartier rezidential nou
Caracteristici fizice					
Suprafața totală teren :	450 m.p.	600 m.p.	900 m.p.	1,000 m.p.	4,000 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	20	14	18	18	20
Topografie:	plan	plan	usor inclinat 1%	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	apa, electrica, fara canalizare, fara gaze	are apa, electrica si gaze, fara canalizare	are apa, electrica si gaze, fara canalizare	are apa, electrica si gaze, fara canalizare	are apa, electrica si gaze, fara canalizare
Zonare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala	rezidential
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	rezidential	rezidential	rezidentiala	rezidential

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Identificare	<u>com. Paulesti, sat Gageni, cartier nou de vile</u>	<u>Paulesti zona Schnitzel Haus</u>		<u>Gageni sat</u>		<u>Gageni sat</u>		<u>Gageni, cartier rezidential nou</u>	
data	prezent	prezent		prezent		prezent		prezent	
Suprafața	450 m.p.	600 m.p.		900 m.p.		1,000 m.p.		4,000 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		29,500 €		22,500 €		25,000 €		104,000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		49.17 €/mp		25.00 €/mp		25.00 €/mp		26.00 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corecte		-5%	-2.5 €	-5%	-1.3 €	-5%	-1.3 €	-5%	-1.3 €
Preț de vânzare corectat		46.71 €		23.75 €		23.75 €		24.70 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		46.71 €/mp		23.75 €/mp		23.75 €/mp		24.70 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara		fara	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		46.71 €/mp		23.75 €/mp		23.75 €/mp		24.70 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar/credit	similare		similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		46.71 €/mp		23.75 €/mp		23.75 €/mp		24.70 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacti nepartinitoare	similar		similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		46.71 €/mp		23.75 €/mp		23.75 €/mp		24.70 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		46.71 €/mp		23.75 €/mp		23.75 €/mp		24.70 €/mp	
6 Localizare	com. Paulesti, sat Gageni, cartier nou de vile	<u>Paulesti zona Schnitzel Haus</u>		<u>Gageni sat</u>		<u>Gageni sat</u>		<u>Gageni, cartier rezidential nou</u>	
Corectie (%) / total corectie		-20.0%	-9.3 €	7.0%	1.7 €	7.0%	1.7 €	10.0%	2.5 €
Preț corectat		37.37 €/mp		25.41 €/mp		25.41 €/mp		27.17 €/mp	



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Identificare	com. Paulesti, sat Gageni, cartier nou de vile	Paulesti zona Schnitzel Haus		Gageni sat		Gageni sat		Gageni, cartier rezidential nou	
7 Caracteristici fizice									
formă	450 m.p.	600mp / regulata		900mp / regulata		1000mp / regulata		4000mp / regulata	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	5.0%	1.3 €	5.0%	1.3 €	0.0%	0.0 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 20 ml	~ 14 ml		~ 18 ml		~ 18 ml		~ 20 ml	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	plan		usor inclinat 1%		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	3.0%	0.8 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
demolabile)	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat caracteristici fizice		37.37 €/mp		27.45 €/mp		26.68 €/mp		27.17 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	apa, electrica, fara canalizare, fara gaze	are apa, electrica si gaze, fara canalizare		are apa, electrica si gaze, fara canalizare		are apa, electrica si gaze, fara canalizare		are apa, electrica si gaze, fara canalizare	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 3,000.0		€ 3,000.0		€ 3,000.0		€ 3,000.0	
Corectie (%) / total corecte		13.4%	5.0 €	12.1%	3.3 €	11.2%	3.0 €	2.8%	0.8 €
Preț corectat		42.37 €/mp		30.78 €/mp		29.68 €/mp		27.92 €/mp	
9 Zonarea - destinația legală permisă	rezidentiala	rezidential		rezidential		rezidentiala		rezidential	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		42.37 €/mp		30.78 €/mp		29.68 €/mp		27.92 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	rezidentiala	rezidential		rezidential		rezidentiala		rezidential	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		42.37 €/mp		30.78 €/mp		29.68 €/mp		27.92 €/mp	
Preț corectat		42.37 €/mp		30.78 €/mp		29.68 €/mp		27.92 €/mp	
Corecție netă		-9%	-4.3 €	30%	7.0 €	25%	5.9 €	13%	3.2 €
Corecție totală brută		€ 14.34		€ 7.03		€ 5.93		€ 3.22	
Corecție brută procentuala						25%		13%	

Suprafața	450 m.p.	Opinie unitara	27.92 €/mp
Valoare estimată	12,600 €	echivalent a	58,703 lei

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare	<u>com. Paulesti, sat Gageni</u> <u>,cartier nou de vile</u>	<u>Paulesti zona</u> <u>Schnitzel Haus</u>	<u>Gageni sat</u>	<u>Gageni sat</u>	<u>Gageni, cartier</u> <u>rezidential nou</u>
Curs valutar folosit 1 euro =	4.6590 lei	la data de	02.03.2018		

Explicarea corecțiilor:

Au fost aplicate atat corecții cantitative cat si calitative. Corecțiile cantitative au fost aplicate sub

S-au corectat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corecții, toate comparabilele având dreptul de proprietate integral
Restricții legale -	Nu a u fost necesare corecții
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corecții, condițiile de finanțare fiind numerar/credit atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare (timpul)	Nu au fost necesare corecții, neexistând motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Localizare	Au fost aplicate corecții in functie de amplasarea comparabilelor fata de subiect.Comparabila unu se afla intr o zona mult mai buna, la strada cu multe obiective de interes in jur,astfel ca aplicam o corectie de minus 20
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost aplicate corecții comparabilelor 2,3 pentru suprafețele lor mai mari fata de subiect. Comparabilei 4 nu l am aplicat corecții deoarece se vinde toto in loturi.Terenurile cu suprafețe mai mici se stie din piata ca s e vand cu preturi mai mari fata de cele cu suprafte mari.
la fațadă	Nu au fost necesare corecții
Topografie (construcții demolabile)	Comparabila 2 are o inclinație de 1% si am aplicat o corectie de 3
Utilitati	Subiectul nostru nu dispune de gaze in cartier, acestea urmand a fi introduse in viitorul apropiat asa cum declara autoritatile.Toate
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare corecții
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corecții
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Official stamp of the National Authority for Consumer Protection (ANPC) and a handwritten signature.

Anexa 2 Metoda Parcelarii		dezmembrat in 72 loturi cu nr cadastrale de la 25000-25071					
Teren nr cadastral 24818 Paulesti		Tarla 22 Parcela 676		71 loturi case			
Suprafata totala loturi vanzare -mp-		31869		1 lot format din drumuri			
Suprafata totala drumuri -mp-		8131					
Suprafata totala teren de evaluat -mp-		40000					
Specificatie	U.M.	AN1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5	Total/medie
Pret vanzare loturi	eur/mp	30	30	50	50	50	42
-crestere an i+1/an i	%	12%	12%	12%	12%	12%	
-crestere an i+1/an 1	%						
Numarul de loturi		2	2	10	40	46	100
Numarul de loturi/luna		0.166667	0.17	0.83	3.333333	3.833333	
Numarul de loturi	%	2%	2%	10%	40%	46%	100%
Suprafata loturilor	mp	6,750	6,750	6,750	9,000	10,750	40,000
Valoare loturi	eur	202,500	202,500	337,500	450,000	537,500	1,730,000
Costuri de vanzare (% din pret de vanzare)							
-comision vanzare	%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.25%
-taxe	%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.25%
-marketing	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-management	%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Total	%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.20%	0.50%
Costuri de vanzare	eur	405	405	675	900	1075	3460
Valoare neta	eur	202,095	202,095	336,825	449,100	536,425	1,726,540
Rata de actualizare	0.1						
Factor de actualizare		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
Valoarea actualizata (rotunjita)	eur	202,095	202,095	336,825	449,100	536,425	1,726,540
Total valoare actualizata	eur	1,726,540					
Cheltuieli amenajare	eur						
-drumuri mp reprezinta lot 72 in suprafata de 8131 mp Costul drumului este considerat la 40- 50 eur/mp	eur	390,288	8131				
-utilitati: gaze, canalizare, circa 3000 euro/imobil	eur	213,000	Conform informatiilor primite din piata				
-utilitati: electrica		0	Conform informatiilor primite de la client, cartierul are electrica				
-zona verde	eur	5000	Costul zonei verzi este estimat la 5 euro/mp. Se estimeaza o zona verde de circa 1000 mp				
-taxe notariale si cadastrale	eur	0					
-costuri proiectare si studii	eur	0					
Total cheltuieli amenajare	eur	608,288					
Profitul dezvoltatorului (3%)	eur	18,249					
Valoare teren	eur	1,100,003					
	eur/mp	27.50					

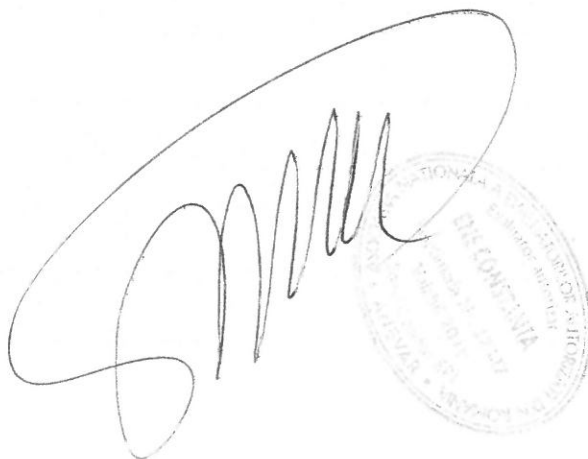
Anexa 3 Metoda Extractiei (Scaderii)			
Teren nr cadastral 24818 Paulesti			
Suprafata totala loturi vanzare -mp-			31869
Suprafata totala drumuri -mp-			8131
Suprafata totala teren de evaluat -mp-			40000
Specificatie			
Nr lot rezidential	buc		71
Nr vile construite	buc		71
Suprafata constr/vila	mp		200
Suprafata constr.totala mp			14200
Costuri de constructie eur/mp			550
Costuri de constructie eur total			7,810,000
Costuri indirecte		0%	0
Drumuri		5%	390500
Utilitati		3%	234300
Zona verde		0%	5000
	TOTAL alte costuri		629,800
TOTAL COSTURI			8,439,800
Venituri estimate eur/mp			750
Venituri estimate eur total			10,650,000
Profitul dezvoltatorului -eur-		13%	1,097,174
Valoare teren eur			1,113,026
Valoare teren eur/mp			27.83

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text "AGENTIA NATIONALA DE EVALUARE SI RECHERSE DE PIATA" (National Agency for Evaluation and Market Research) and "ANIE" in the center. There is also a date "2014.12.19" and some other illegible text within the stamp.

TERENURI LOTURI DE CASA IN COMUNA PAULESTI SAT GAGENI

RECONCILIAREA REZULTATELOR

71 loturi casa in suprafata totala de 31.869 mp				
1 EURO LA 02.03.2018= 4.659 LEI				4.659
specificatie	Val -eur/mp	Suprafata (mp)	Valoare Totala-euro-	Valoare totala (lei)
Metoda prin piata	27.92	31869	889,782	4,145,497
Metoda parcelarii	27.50	31869	876,398	4,083,136
Metoda extractiei	27.83	31869	886,914	4,132,134



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including 'COMUNA PAULESTI', 'SAT GAGENI', and 'CONSILIUL LOCAL'. The signature is a stylized, cursive script.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

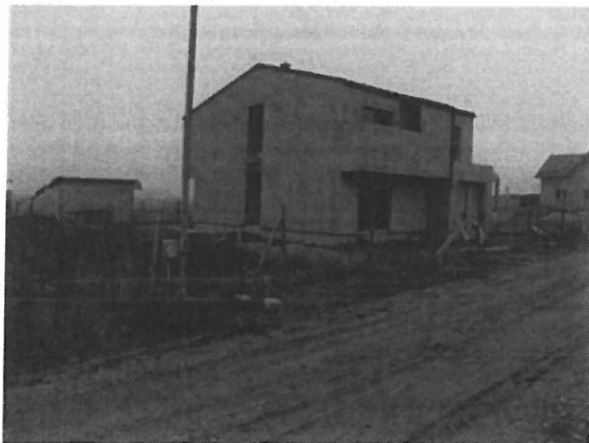
ANEXA 2

Fotografii



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

Anexa poze Gageni



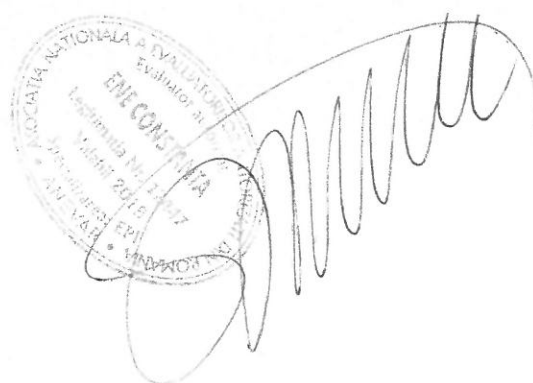


Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text: "ROMANIA", "MINISTERUL INTERIORULUI", "SERVICIUL NAȚIONAL DE INVESTIGAȚII PENALE", "DIPTON", "2018", "12", "10", "06:57".

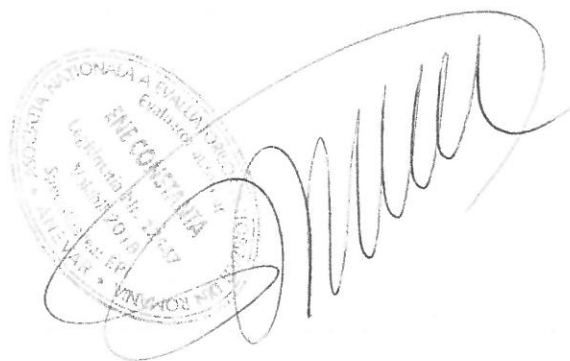


ANEXA 3

Localizare subiect



Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

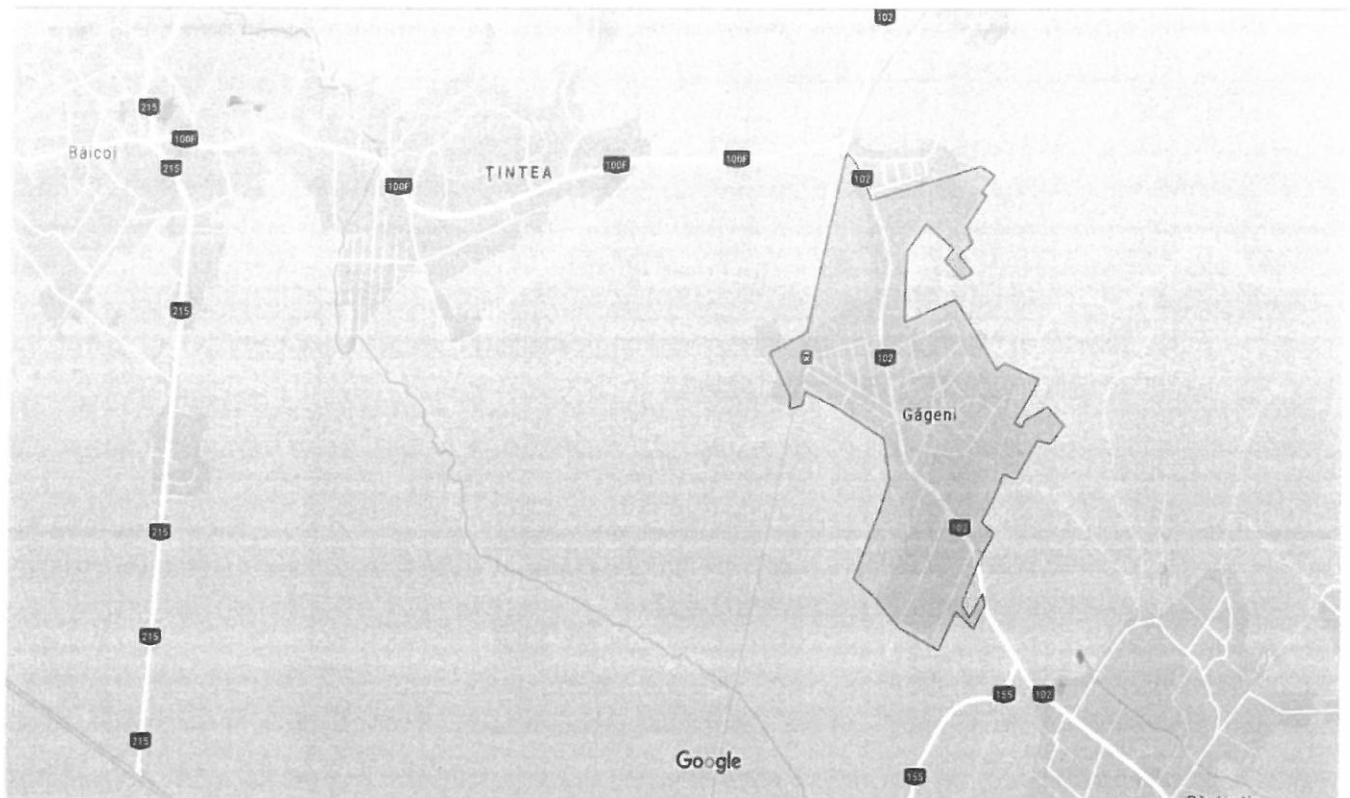


Raport de evaluare ansamblu terenuri loturi casa, situate in
Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676



ENE CONSTANTA

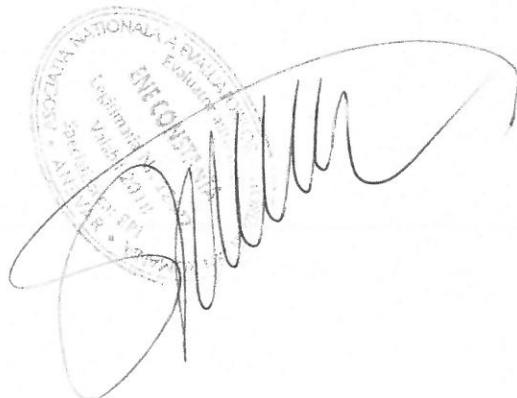
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



Comparabile terenuri libere,loturi de case in Comuna Paulesti

Link-uri

1. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/paulesti/teren-constructii-de-vanzare-X9U913001?lista=5472117>
2. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/paulesti/teren-constructii-de-vanzare-X1MR1304L?lista=5472117>
3. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/paulesti/teren-constructii-de-vanzare-X1MR1304M?lista=5472117>
4. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/paulesti/teren-constructii-de-vanzare-X8MO03004?lista=5472117>



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "ASOCIATIA NATIONALA A REALTORILOR", "ANP", "Prahova", and "Evaluare".



ID Anunt: #X1MR1304M

ClisHouse Real Estate & Investment - GAGENI - VANZARE LOTURI DE TEREN INTRAVILAN

Paulești

Actualizat in 15.01.2018

25.000 EUR

25 EUR / mp



0

Adaugă notițe Salvează

Salvează

0

Adaugă notițe

[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	5 m		

Specificații

Utilități

Apa
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

Vecinătăți

ZONA DE CASE

Alte detalii

ZONA GAGENI - VANZARE TEREN INTRAVILAN in suprafata de 1000 mp, categoria intravilan, cu deschidere in front stradal de 18. Toate utilitatile la hotar (apa, gaz si electricitate). Zona rezidentiala.

Alte detalii preț

Rezervare minim 1000 Euro

Acte, avize

Documentaie juridica in lucru.

Detalii de contact

Sună la

07-24-.240.369

03-44-.143.915

Alte telefoane:

0724.240.369

0344.143.915 (fax)

Înapoi în listă



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLISHOUSE REAL ESTATE &
INVESTMENT

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X1MR1304L

ClisHouse Real Estate & Investment - GAGENI-PAULESTI VANZARE TEREN INTRAVILAN

Paulesti

Actualizat in 15.01.2018

22.500 EUR

25 EUR / mp



Salvează

0 0
Adaugă notițe Salvează
Adaugă notițe

CERE DETALII

Detalii

ZONA REZIDENTIALA

Caracteristici

Suprafață teren:	900 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	7 m		
Înclinație teren:	0.6° (1%)		

Specificații

Utilități

Apa
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Iluminat stradal

Vecinătăți

GAGENI

Alte detalii

ClisHouse Real Estate & Investments - TEREN INTRAVILAN DE VANZARE , Zona Gageni , CENTRAL in suprafata de 900 mp cu o deschidere in front stradal de 18 ml la drum interior si o adancime de 50 ml. Terenul dispune de drum interior amenajat cu o deschidere de 7 ml. Utilitati la hotar. Zona exclusiv REZIDENTIALA

Acte, avize

documentaie in curs de perfectare

Detalii de contact

Sună la

07-24-.240.369

03-44-.143.915

Alte telefoane:

0724.240.369

0344.143.915 (fax)

Înapoi în listă



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLISHOUSE REAL ESTATE &
INVESTMENT

Sus



ID Anunt: #X9U913001

Teren intravilan in Paulesti, zona Schnitzel Haus

Paulesti

Actualizat ieri

29.500 EUR

Salvează

0

Adaugă notițe

Adaugă notițe

Salvează

CERE DETALII**Detalii**

Vanzare teren intravilan situat la 3 km de Ploiesti, in Paulesti Noi, avand ca vecinatati: Schnitzel Haus, SKY CENTER, Spitalul Sfantul Anton, statii pentru mijloace de transport in comun, farmacii, case vile nou construite. Cu o suprafata de 600 mp si o deschidere de 14 ml, terenul dispune de urmatoarele utilitati: apa, curent electric, gaz urmand ca in perioada urmatoare sa fie si canalizare. Regimul de inaltime este de S+P+2E.

Accesul se face pe un drum cu o latime de 6 ml urmand a fi asfaltat si iluminat.

Pretul de vanzare este de 29500 euro, negociabil.

Caracteristici

Suprafață teren:	600 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	14 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Utilități**

Apa

Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Detalii de contact

Sună la

0724.956.561

Alte telefoane:

0724.956.561

**ALEXANDRU CIURILA**
Agent Imobiliar
ALLIMOB

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



ID Anunt: #X8MO03004

Teren de vanzare

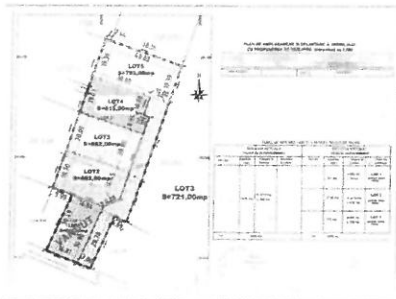
Paulesti

Actualizat in 26.02.2018

104.000 EUR *

26 EUR / mp

Comision: 1%



Salvează

0

0

Adaugă în listă Salvează

CERE DETALII**Detalii**

Teren de vanzare in Paulesti-Gageni, intravilan curti constructii in zona rezidentiala, ideal pentru case, cu toate utilitatile la hotar. Terenul este

imprejmuat. Accesul pe teren se face din drum asfaltat. Zona este foarte linistita, case noi in jur.

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	20 m	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: asfaltate

Alte detalii

La fiecare lot se mai adauga cate 144,2 mp (drum in indiviziune)

Detalii de contact

Sună la

0744.328.316

Alte telefoane:

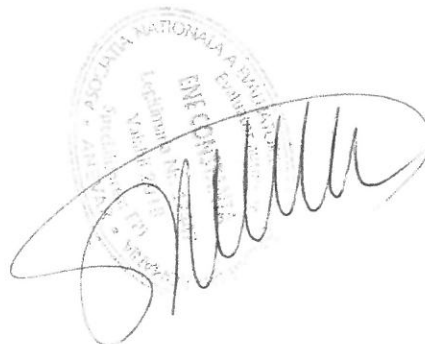
0744.328.316



ELENA POPESCU
VANATORII DE CASE

Înapoi în listă

Sus

Anunț tipărit folosind serviciile www.imobiliare.ro - "Portalul afacerilor imobiliare"



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 Gageni, Jud. Prahova
Tarla 22 Parcela 676

Find messages, documents, photos or people

Compose

← Back



Archive



Move



Delete



Spam



Inbox

999+

Unread

Starred

Drafts

287

Sent

Archive

Spam

Trash

Less

Views

Hide



Photos



Documents



Travel



Coupons



Tutorials

Folders

Hide

+ New Folder

ADEVERINTA 999+

ALIMENTE CANCER

ANEVAR

antivirus

ASIGURARE ANEV...

banca transilvania...

bancuri

BNR RAPORTARI

bogdan pv amenda

BOOKING

BRDE LAURA VOS...

CANCER

CARMEN BADEA ...

CASA PASARE GH ...

CECCAR

CERTSIGN

coface raport audit

contract colaborar...

CONTURI RETINE...

contzila manual p...

dezinfectie derati...

DIETA RINA

ELECTRICA INDEX

Give feedback

eLicitatie: Acceptare oferta la
cumpararea directa

Yahoo/Inbox



e-licitatie <contact@e-licitatie.ro>



Mar 5 at 10:10 AM

To: constanta_ene@yahoo.com

Domnule/Doamna CONSTANTA ENE

Va anuntam ca oferta dvs pentru cumpararea directa, initiata de autoritatea contractanta COMUNA PAULESTI, avand codul de identificare DA15809018, pentru produsul SERVICII DE EVALUARE ANSAMBLU DE PROPRIETATI IMOBILIARE a fost acceptata. Aceasta actiune s-a realizat in urma unei cereri inaintate Operatorului SEAP de catre autoritatea contractanta care a initiat procedura.
Echipa www.e-licitatie.ro

Acest mesaj a fost generat automat.

Nu folositi aceasta adresa pentru reply. Pentru detalii si adrese de contact vizitati www.e-licitatie.ro

Reply, Reply All or Forward

Send



eLicitatie

contact@e-licitatie.ro

unicef



unicef





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

Dosarul nr. 11835/21-02-2013

INCHEIERE Nr. 11835

REGISTRATOR Poleacu Nicoleta Radmila

ASISTENT REGISTRATOR Lupoiu Elena Crinuta

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

- act administrativ nr. 1968/29-08-2012 emis de CONSILIUL JUDETEAN PRAHOVA, act administrativ nr. 83/19-12-2012 emis de CONS.LOC.PAULESTI; act administrativ nr. 1533/13-02-2013 emis de PRIMARIA PAULESTI; act notarial nr. 889/20-02-2013 emis de IVAN CONSTANTIN;
- act administrativ nr. 553/28-04-2011 emis de OCPI;

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. PH336595/20-02-2013 in suma de 60 RON; chitanta nr. PH336596/20-02-2013 in suma de 4320 RON;

pentru serviciul cu codul: 222,242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 24818 (provenit din nr. cadastral de pe hartie 13988), inscris in cartea funciara 24818 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 11182) UAT Paulesti avand proprietarii: Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 25000, inscris in cartea funciara 25000 UAT Paulesti;
- Se sisteaza cf. 11182 (identificator electronic 24818) a imobilului cu nr. cad. 13988 (identificator electronic 24818)/Paulesti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 72 imobile:
 - nr.cad.25000\cf.25000;
 - nr.cad.25001\cf.25001;
 - nr.cad.25002\cf.25002;
 - nr.cad.25003\cf.25003;
 - nr.cad.25004\cf.25004;
 - nr.cad.25005\cf.25005;
 - nr.cad.25006\cf.25006;
 - nr.cad.25007\cf.25007;
 - nr.cad.25008\cf.25008;
 - nr.cad.25009\cf.25009;
 - nr.cad.25010\cf.25010;
 - nr.cad.25011\cf.25011;
 - nr.cad.25012\cf.25012;
 - nr.cad.25013\cf.25013;
 - nr.cad.25014\cf.25014;
 - nr.cad.25015\cf.25015;
 - nr.cad.25016\cf.25016;
 - nr.cad.25017\cf.25017;
 - nr.cad.25018\cf.25018;
 - nr.cad.25019\cf.25019;
 - nr.cad.25020\cf.25020;

se noteaza faptul ca imobilul este situat in intravilanul com.Paulesti sat Gageni, conform adeverintei
1533/13.02.2013 emisa de Primaria Com.Paulesti sub B.4 din cartea funciara 25071 UAT Paulesti;
se noteaza faptul ca imobilul este situat in intravilanul com.Paulesti sat Gageni, conform adeverintei
1533/13.02.2013 emisa de Primaria Com.Paulesti sub B.4 din cartea funciara 25005 UAT Paulesti;
se va comunica partilor:
Comuna Paulesti,
NP Ivan Constantin.

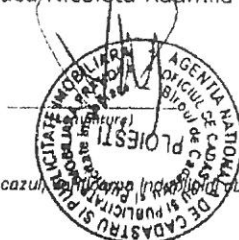
Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si
Publicitate Imobiliară Ploesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
Soluționata
la data de:
05-03-2013

Data eliberării,

06-03-2013

Registrator,
Poleacu Nicoleta Radmila



Asistent-registrador,
Lupoiu Elena Crinuta

(semnatura)

Referent,

(parafa, semnatura si
stampila BCPI)

* Se prezinta, atunci cand este cazul, in termenul impus de obligatia de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

ACT DE DEZMEMBRARE

COMUNA PĂULEȘTI, CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI, cu sediul în comuna Păulești, strada Principală nr.650, județul Prahova, având Cod Fiscal 2843981, în calitate de proprietar, reprezentat prin viceprimar dl. **SANDU TUDOR**, domiciliat în comuna Păulești, sat Cocoșești nr.125, județul Prahova, CNP 1650720293198, împuternicit în baza Dispoziției nr.209/23.07.2012 a Primarului comunei Păulești, încheie prezentul act de dezmembrare a terenului în suprafață măsurată de 40.000 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, cu număr cadastral 24818 (nr. cadastral vechi 13988), înscris în Cartea Funciară nr.24818 (nr. CF vechi 11182) a localității Păulești.-----

Terenul descris mai sus este situat în intravilanul localității, conform Avizului Unic nr.1968 din 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 din 19.12.2012, privind aprobarea documentației de urbanism "Reactualizare Plan Urbanistic General și Regulament General de Urbanism al comunei Păulești, județul Prahova", așa cum rezultă din adeverința nr.1533/13.02.2013 eliberată de Primăria comunei Păulești.-----

Eu, proprietarul, am dobândit terenul în suprafață totală de 560.354 m.p. prin reconstituirea dreptului de proprietate, conform Legii nr.18/1991, așa cum rezultă din titlul de proprietate nr.65425/15.09.1997 eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor județul Prahova, din care a fost dezmembrat terenul ce face obiectul prezentului act, conform actelor de dezmembrare autentificate sub nr.3425/24.07.2009 și sub nr.114/07.01.2011 de notar public Ivan Constantin.-----

Asupra terenului nu există nici un fel de sarcini așa cum rezultă din extrasul de carte funciară nr.10088/13.02.2013 eliberat de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiesti.-----

Dezmembrarea se face în baza certificatului de urbanism nr.41/16.02.2011 eliberat de Primăria comunei Păulești.-----

Dezmembrarea corpului de proprietate se face pe loturi după cum urmează:

LOT 1 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25000.-----

LOT 2 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25001.-----

LOT 3 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25002.-----

LOT 4 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25003.-----

LOT 5 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25004.-----

LOT 6 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25005.-----

LOT 7 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25006.-----

NOTAR

LOT 27 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25026.

LOT 29 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25028.-----

LOT 31 - teren în suprafață măsurată de 442 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25030.-----

LOT 32 - teren în suprafață măsurată de 442 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25031.-----

LOT 33 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25032.-----

LOT 34 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25033.-----

LOT 35 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25034.-----

LOT 36 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25035.-----

LOT 37 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25036.-----

LOT 38 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25037.-----

LOT 39 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25038.

LOT 40 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25039.-----

LOT 41 - teren în suprafață măsurată de 442 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25040.-----

LOT 59 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25058.-----

LOT 60 - teren în suprafață măsurată de 450 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25059.-----

LOT 61 - teren în suprafață măsurată de 442 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25060.-----

LOT 62 - teren în suprafață măsurată de 443 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25061.-----

LOT 63 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25062.-----

LOT 64 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25063.-----

LOT 65 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25064.-----

LOT 66 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25065.-----

LOT 67 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25066.-----

LOT 68 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25067.-----

LOT 69 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25068.-----

LOT 70 - teren în suprafață măsurată de 451 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25069.-----

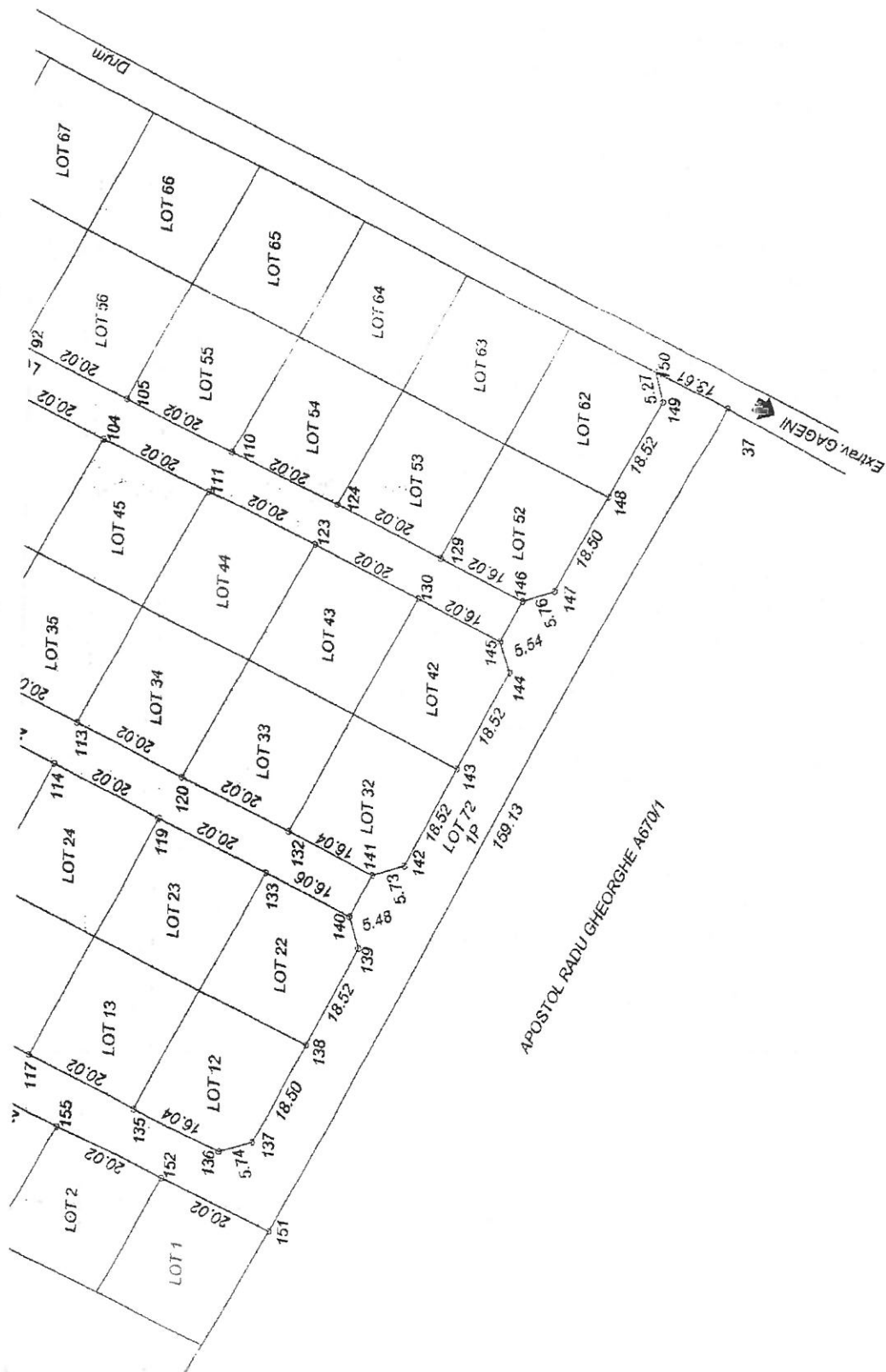
LOT 71 - teren în suprafață măsurată de 444 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25070.-----

LOT 72 - teren în suprafață măsurată de 8.131 m.p. situat în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, județul Prahova, tarla 22, parcela P 676, categoria de folosință pășune, având număr cadastral 25071.-----

Corpurile de proprietate se identifică cu schițele de plan anexate, întocmite de P.F.A. Cârstea 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.1758/15.04.2011.-----

Prezentul act îl încheie în temeiul art.44 și 45 din Legea nr.71996 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.7/1996 cu modificările și completările ulterioare.-----



CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

Subsemnatul, **ZINCA GHEORGHE**, CNP 1450117293138, domiciliat in com.Paulesti, sat Gageni, nr.147, Jud.Prahova, declar ca vind fiicei mele **GOGU IONELA**, CNP 2760109293137, casatorita cu **GOGU DANIEL**, domiciliata in com.Ceptura, sat Ceptura de Jos, nr.706, jud.Prahova, urmatoarele terenuri proprietatea mea si anume :-----

-terenul arabil proprietatea mea in suprafata de 87mp., indiviz din suprafata totala de 1.287mp., tarlaua 20, parcela 656/48, situat in intravilanul com.Paulesti, sat Gageni, jud.Prahova cu numarul cadastral provizoriu 13900.-----

-terenul arabil proprietatea mea in suprafata de 1.097mp., tarlaua 20, parcela 656/48, situat in intravilanul com.Paulesti, sat Gageni, jud.Prahova cu numarul cadastral provizoriu 13901.-----

Terenul ce face obiectul prezentului contract figureaza inscris in evidentele fiscale ale Primariei com.Paulesti, cu plata impozitelor si taxelor la zi, situatie ce rezulta din certificatul de atestare fiscala nr.52/20.01.2011, eliberat de Primaria com.Paulesti, jud.Prahova.-----

Eu, vanzatorul am dobandit terenul prin mostenire de la tatal meu Zinca Constantin, revenindu-mi in deplina si exclusiva proprietate in baza sentintei civile de partaj succesoral nr.13902/1997, pronuntata in dosar nr.10098/1997, de Judecatoria Ploiesti, definitiva si irevocabila prin neapelare, dezmembrat in baza actului autentificat sub nr.175/2011, de acest birou notarial.---

Eu, cumparatoarea declar ca am cunoscuta de cele aratate de vanzator cu privire la provenienta terenului si stiu ca sunt adevarate-----

Pretul vanzarii este de 10.000(zecemii)lei, pe care eu vanzatorul declar ca l-am primit in intregime de la cumparatoare, astazi data autentificarii actului .-----

Onorariul ocazionat cu perfectarea contractului, priveste pe cumparatoare, iar impozitul prevazut de art.77 din Codul Fiscal, priveste pe vanzator.-----

Cumparatoarea va intra in stapanirea de drept si de fapt a terenului, de astazi data autentificarii actului.-----

Eu, **GOGU IONELA**, casatorita, declar ca am cumparat de tatal meu **ZINCA GHEORGHE**, terenul descris mai sus cu pretul de 10.000 lei, pe care l-am achitat in intregime, vanzatorului, astazi data autentificarii prezentului act -----

Am luat cunoscuta de art.30 din Codul Familiei si stiu ca terenul cumparat devine bun comun cu sotul meu **GOGU DANIEL**.-----

Stim ca imobilul este liber de sarcini, asa cum rezulta din extrasul de carte funciara nr.2837/20.01.2011, eliberat de O.C.P.I.-B.C.P.I. - Ploiesti.-----

Noi, partile am luat cunoscuta de prevederile Legii nr.241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale si dispozitiile Legii nr.656/2002, pentru prevenirea si sanctionarea spalarii banilor. -----

Subsemnatul vanzator, declar pe proprie raspundere cunoscand consecintele prevazute de art. 292 din Codul Penal pentru infractiunea de fals in declaratii, ca terenul ce face obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil pe calea vreunui act normativ de trecere in proprietate de stat ,ci mi-a ramas continuu in stapanire in mod legal, nu este in litigiu si ca nu am incheiat nici un fel de conventii de instrainare, constituiri de drepturi, ipoteci sau alte sarcini cu privire la acesta, garantand pe cumparatoare contra oricarei evictiuni totale sau partiale.-----

Notarul public se obliga sa indeplineasca formalitatile inscrierii dreptului de proprietate in Cartea Funciara la B.C.P.I. in a carei raza de activitate se afla imobilul.-----

Redactat , dactilografiat si autentificat de acest birou notarial, astazi data autentificarii, in sase exemplare.

VANZATOR,

CUMPARATOARE,

5.2. În executarea prezentului contract comunicările între părți vor fi considerate valabile dacă sunt efectuate în scris la adresele menționate în partea introductivă a contractului. Comunicările verbale sau telefonice sunt valabile. ---

5.3. Părțile declară că au citit cuprinsul contractului redactat și acesta corespunde în întregime voinței și condițiilor stabilite, drept pentru care semnează mai jos.----

5.4. Redactat și autentificat de Biroul Notarial DINU, în 5 (cinci) exemplare originale, din care 3 (trei) exemplare au fost înmânate părților. ----

BUCUR LIDIA

(semnătura)

BUCUR CORNELIU

(semnătura)

GHEORGHE LUCIAN

(semnătura)



ROMÂNIA
BIROUL NOTARIAL DINU

Sat Tăricești nr. 160, Com. Șirna, Județul Prahova

C.I.F: 28561526 Telefon/Fax (+40244) 485477 Email: notariat@bndinu.ro

Cod operator 17144

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 120

DATA: 23 AUGUST 2011

În fața mea, DINU VLAD - ALEXANDRU, Notar Public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. BUCUR CORNELIU, domiciliat în Municipiul Ploiești, str. București nr. 2E, bl.15E, sc. E, ap. 70, județul Prahova, CNP 1530711293096, identificat cu CI seria PH nr.848337 eliberată de SPCLEP Ploiești la data de 08.07.2009, în nume propriu,
2. BUCUR LIDIA, domiciliată în Municipiul Ploiești, str. București nr. 2E, bl.15E, sc. E, et. 7, ap. 70, județul Prahova CNP 2570910293108, identificată cu CI seria PH nr. 856397 eliberată de SPCLEP Ploiești la data de 10.08.2009, în nume propriu,
3. GHEORGHE LUCIAN, domiciliat în Mun. Ploiești, Str. Stefan Greceanu nr. 3 bl. L4, et.3 ap. 12, Jud. Prahova, identificat cu CI seria PH nr. 508064/2004 eliberat de Pol. Ploiești, în nume propriu,

care, după citirea înscrisului au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele originale ale acestuia;

În temeiul art.8 lit. b din Legea nr. 36/1995 cu modificările și completările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.



Impozit Cf. art. 77¹ Cod Fiscal : 3165 Ron, achitat cu BF 12/23.08.2011.

Onorariul 1400 Ron, achitat cu BF nr. 15/23.08.2011;

S-a achitat tarif ANCPi cod 2.3.2 în sumă de 160 Ron cu BF nr. 14 /23.08.2011;

