



HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața totală de 93.141 mp teren aflată în domeniul privat al comunei Păulești, în vederea vânzării

Avand in vedere:

-Expunerea de motive nr. 3596/20.03.2018 a primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața totală de 93.141 mp situată în intravilanul comunei Păulești, sat Găgeni, Tarla 22 Parcela 676, sat Cocoșești Tarla 10 Parcela 576 și sat Păulești Tarla 12 Parcela 610 și care face parte din domeniul privat al comunei Păulești, în vederea vânzării.

-Raportul de specialitate nr. 3348/15.03.2018 al comisiei de analiză a cererilor depuse în baza Legii nr.15/2003, republicată, modificata și completată.

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

In baza prevederilor:

-art.36 alin.2 lit.c, art.123 alin (3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata modificata si completata ulterior;

În temeiul art.45, art.115 (1) lit. b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, modificata si completata ulterior.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 29.296 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Păulești, Tarla 12 Parcela arabil 610 , întocmit de de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta.

Art.2. Se însușește Raportul de Evaluare, privind suprafața de 31.976 mp teren situat în intravilanul comunei Paulesti, sat Cocoșești, Tarla 10 Parcela pășune 576 , întocmit de de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, conform anexei nr.2 care face parte integranta din prezenta.

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

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

PRESEDINTE DE SEDINTA

Consilier local – Neamt-Ioniță Anca-Mihaela

CONTRASEMNEAZA

Secretar – Răducea Felicia

Data în Păulești astăzi 29.03.2018
Nr. 24







ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Catre:

*Adresa nr. 1 la HCL Paulesti
nr. 24/29.03.2018.*

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

Subiect:

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

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare 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	25983-26055	32.61	29.296		
	VALOARE PROPRIETATE				955.343	4.450.941

1 euro la data de 02.03.2018 = 4.6590 lei

Valoarea nu contine TVA

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

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

Scopul evaluarii INSTRAINARE

Client PRIMARIA COMUNEI PAULESTI

Utilizatori PRIMARIA COMUNEI PAULESTI





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:	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
 0
 Adaugă notițe

[CERE DETALII](#)

Caracteristici

Suprafață teren:	1000 mp	Tip teren:	construcții
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

Documentație juridică în 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

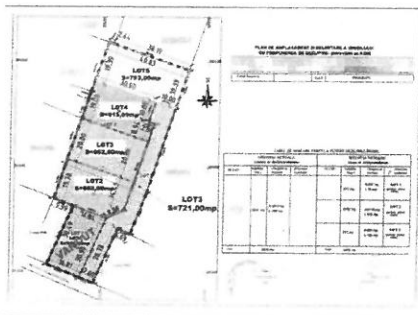
Paulesti

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

Find messages, documents, photos or people



Home

Compose

[Back](#) [Forward](#) [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...

dezinfecție derati...

DIETA RINA

ELECTRICA INDEX

Give feedback

eLicitatie: Acceptare oferta la
cumpararea directa

Yahoo/Inbox

**e-licitatie** <contact@e-licitatie.ro>
To: constanta_ene@yahoo.com

Mar 5 at 10:10 AM

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. 21367/28-03-2013

INCHEIERE Nr. 21367

REGISTRATOR Voicu Marius

ASISTENT REGISTRATOR Stancutu Madalina Claudia

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

- act notarial nr. 1565/27-03-2013 emis de NP IVAN CONSTANTIN;

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

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

pentru serviciul cu codul: 222,

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 25644, inscris in cartea funciara 25644 UAT Paulesti avand proprietarii: Comuna Paulesti in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se sisteaza cf. 25644 a imobilului cu nr. cad. 25644/Paulesti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 73 imobile:
- nr.cad.25983\cf.25983;
- nr.cad.25984\cf.25984;
- nr.cad.25985\cf.25985;
- nr.cad.25986\cf.25986;
- nr.cad.25987\cf.25987;
- nr.cad.25988\cf.25988;
- nr.cad.25989\cf.25989;
- nr.cad.25990\cf.25990;
- nr.cad.25991\cf.25991;
- nr.cad.25992\cf.25992;
- nr.cad.25993\cf.25993;
- nr.cad.25994\cf.25994;
- nr.cad.25995\cf.25995;
- nr.cad.25996\cf.25996;
- nr.cad.25997\cf.25997;
- nr.cad.25998\cf.25998;
- nr.cad.25999\cf.25999;
- nr.cad.26000\cf.26000;
- nr.cad.26001\cf.26001;
- nr.cad.26002\cf.26002;
- nr.cad.26003\cf.26003;
- nr.cad.26004\cf.26004;
- nr.cad.26005\cf.26005;
- nr.cad.26006\cf.26006;
- nr.cad.26007\cf.26007;

- nr.cad.26008\cf.26008;
- nr.cad.26009\cf.26009;
- nr.cad.26010\cf.26010;
- nr.cad.26011\cf.26011;
- nr.cad.26012\cf.26012;
- nr.cad.26013\cf.26013;
- nr.cad.26014\cf.26014;
- nr.cad.26015\cf.26015;
- nr.cad.26016\cf.26016;
- nr.cad.26017\cf.26017;
- nr.cad.26018\cf.26018;
- nr.cad.26019\cf.26019;
- nr.cad.26020\cf.26020;
- nr.cad.26021\cf.26021;
- nr.cad.26022\cf.26022;
- nr.cad.26023\cf.26023;
- nr.cad.26024\cf.26024;
- nr.cad.26025\cf.26025;
- nr.cad.26026\cf.26026;
- nr.cad.26027\cf.26027;
- nr.cad.26028\cf.26028;
- nr.cad.26029\cf.26029;
- nr.cad.26030\cf.26030;
- nr.cad.26031\cf.26031;
- nr.cad.26032\cf.26032;
- nr.cad.26033\cf.26033;
- nr.cad.26034\cf.26034;
- nr.cad.26035\cf.26035;
- nr.cad.26036\cf.26036;
- nr.cad.26037\cf.26037;
- nr.cad.26038\cf.26038;
- nr.cad.26039\cf.26039;
- nr.cad.26040\cf.26040;
- nr.cad.26041\cf.26041;
- nr.cad.26042\cf.26042;
- nr.cad.26043\cf.26043;
- nr.cad.26044\cf.26044;
- nr.cad.26045\cf.26045;
- nr.cad.26046\cf.26046;
- nr.cad.26047\cf.26047;
- nr.cad.26048\cf.26048;
- nr.cad.26049\cf.26049;
- nr.cad.26050\cf.26050;
- nr.cad.26051\cf.26051;
- nr.cad.26052\cf.26052;
- nr.cad.26053\cf.26053;
- nr.cad.26054\cf.26054;
- nr.cad.26055\cf.26055; sub B.4 din cartea funciara 25644 UAT Paulesti;

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

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

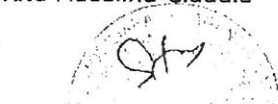
Data soluționării,
Soluționata
la data de:
09-04-2013

Data eliberării,
10 April 2013

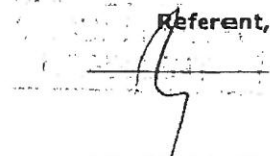
Registrator,
Voicu Marius


(semnătura)

Asistent-registrator,
Stancutu Madalina Claudia


(semnătura)

Referent,


(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
21	22	19
23	24	19
25	26	19
27	28	19
29	30	12
31	32	19
33	34	5

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
22	23	19,0
24	25	19,0
26	27	19,0
28	29	19,0
30	31	7,0
32	33	19,0
34	1	12,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

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

Data soluționării,
09/04/2013

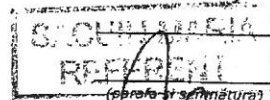
Data eliberării,
____/____/____

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCIU

(semnătura)



Referent,



10. APR 2013

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 **SANDU TUDOR**, în calitate de viceprimar, domiciliat în comuna Păulești, sat Cocoșești nr.125, județul Prahova, conform împuternicirii nr.3006/22.03.2013, încheie prezentul act de dezmembrare a terenului în suprafață măsurată de 34.725,00 m.p. (din acte 39.000,00 m.p.) situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil.

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

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

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

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

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

Din suprafața totală se dezmembrează:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accesul la lotul 18 se face prin lotul 70, cu număr cadastral 26052.-----

LOTUL 19 - teren în suprafață de 436,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26001.-----

Accesul la lotul 19 se face prin lotul 70, cu număr cadastral 26052 și prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 20 - teren în suprafață de 440,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26002.-----

Accesul la lotul 20 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 21 - teren în suprafață de 440,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26003.-----

Accesul la lotul 21 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 22 - teren în suprafață de 440,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26004.-----

Accesul la lotul 22 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 23 - teren în suprafață de 440,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26005.-----

Accesul la lotul 23 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 24 - teren în suprafață de 440,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26006.-----

Accesul la lotul 24 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 25 - teren în suprafață de 440,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26007.-----

Accesul la lotul 25 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 26 - teren în suprafață de 439,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26008.-----

Accesul la lotul 26 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 27 - teren în suprafață de 425,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26009.-----

Accesul la lotul 27 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053 și prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 28 - teren în suprafață de 430,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26010.-----

Accesul la lotul 28 se face prin lotul 71, cu număr cadastral 26053 și prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 29 - teren în suprafață de 421,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26011.-----

Accesul la lotul 29 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 30 - teren în suprafață de 421,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26012.-----

Accesul la lotul 30 se face prin lotul 72, cu număr cadastral 26054.-----

LOTUL 44 - teren în suprafață de 422,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26026.-----

Accesul la lotul 44 se face prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.-----

LOTUL 45 - teren în suprafață de 423,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26027.-----

Accesul la lotul 45 se face prin lotul 73, cu număr cadastral 26055.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LOTUL 70 - teren în suprafață de 2.251,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26052.-----

LOTUL 71 - teren în suprafață de 1.076,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26053.-----

LOTUL 72 - teren în suprafață de 2.475,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26054.-----

LOTUL 73 - teren în suprafață de 1.878,00 m.p. situat în intravilanul satului Păulești, comuna Păulești, județul Prahova, în tarlăua 12, parcela A 610, categoria de folosință arabil, având număr cadastral 26055.-----

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.12125/26.02.2013.-----

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.-----

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

PROPRIETAR,
COMUNA PĂULEȘTI, CONSILIUL LOCAL PĂULEȘTI
prin reprezentant

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

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1565 din 27 martie 2013

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 4380 lei cu O.P. nr.273/2013 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul 2.2.2.

S-a perceput onorariul de 7.165 lei cu

T.L.



PLAN de "Măsurare" ASĂMĂNĂRI și DELIMITARE A IMOBILITĂȚII

C. R. P. INFEREA DE DE 71 IPRE.

	422	A	LOT42-intravilan
	423	A	LOT43-intravilan
	422	A	LOT44-intravilan
	423	A	LOT45-intravilan
	422	A	LOT46-intravilan
	423	A	LOT47-intravilan
	422	A	LOT48-intravilan
	423	A	LOT49-intravilan
	441	A	LOT50-intravilan
	426	A	LOT51-intravilan
	418	A	LOT52-intravilan
	414	A	LOT53-intravilan
	420	A	LOT54-intravilan
	428	A	LOT55-intravilan
	429	A	LOT56-intravilan
	312	A	LOT57-intravilan
	320	A	LOT58-intravilan
	322	A	LOT59-intravilan
	299	A	LOT60-intravilan
	316	A	LOT61-intravilan
	322	A	LOT62-intravilan
	132	A	LOT63-intravilan
	72	A	LOT64-intravilan
	85	A	LOT65-intravilan
	136	A	LOT66-intravilan
	206	A	LOT67-intravilan
	210	A	LOT68-intravilan
	471	A	LOT69-intravilan
	2251	A	LOT70-intravilan
	1076	A	LOT71-intravilan
	2475	A	LOT72-intravilan
	1878	A	LOT73-intravilan
TOTAL	34725	A	intravilan
			TOTAL 34726

Executant: PERSOANA FIZICA AUTORIZATA
CARSTEA ANDELUZIA-ALINA
AUT.Seria PH,nr.130/2002

OFICIUL DE CADASTRU

SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
RECEPTIONAT.....

Data: August 2012



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 cotationile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piata (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



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 Paulesti, Tarlaua 12, Parcela A610, jud. Prahova**

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului:

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

Asupra 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	25983-26055	32.61	29.296		
	VALOARE PROPRIETATE				955.343	4.450.941

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

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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.

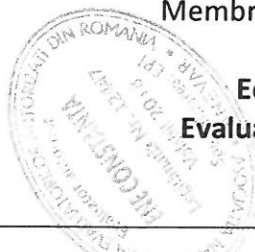
Certificarea evaluatorului

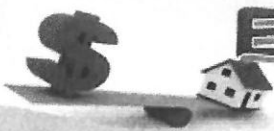
Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazează pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

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

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

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

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

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

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

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

In vederea elaborarii raportului de evaluare, s-au urmarit recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor | ANEVAR- 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. 21367/2013

Documente disponibile:

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

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

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

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

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

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

Artere importante de circulatie in apropiere

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

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

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

La momentul inspectiei imobilul este parcelat si partial ocupat cu constructii tip Case de locuit. Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezente in anexe.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 celeii 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 celeii mai bune utilizari, trebuie sa retinem ca valoarea terenului este elementul conducator si valoarea proprietatii imobiliare este in functie de venitul adus de teren.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

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

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

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

- Pietele imobiliare nu sunt pietele 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 pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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

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

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

III.1. Definirea pietei specifice.

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

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

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

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

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- Zona preponderent rezidentiala de case cu terenuri curti

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de **locuinte tip case cu teren**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

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

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

III.2. Analiza ofertei competitive

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

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

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

Oferta de spatii comerciale si industriale, la nivelul anului 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 familiari (extinderi, restrangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

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

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati. Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

III.4. Echilibrul pietei

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

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

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

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

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

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

III.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei 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	-	-	-	5.429	-
Rezidential-vile	P+2	35%	1	29.296	29.296
Arie comerciala	-	-	-	-	-
Alte suprafete	-	-	-	-	-
Total				34.725	29.296

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

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

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

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

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

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

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.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 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 15% 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 15%, 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 :

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	tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	com. Paulesti, sat Paulesti, 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
Utilități (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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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:

Explicarea corectiilor:

S-au corectat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate 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, conditiile 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 10 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 si 4 li sa aplicat corectii de douazeci 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.
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 inclinatie 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 considerat ca ar fi costul bransarii caselor la conducta ce va urma sa fie trasa pe fiecare strada.
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare corectii
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corectii
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corectii (corecția brută procentuală cea mai mică)	

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren, ansamblu loturi de casa	25983-26055	32.61	29.296		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin piata				955.343	4.450.941

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.

Etapale 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 loturi de case si loturi reprezentand drumuri, cai acces.
 - se prevad drumuri intre loturi un drum si lateral proprietatii o alta alee.
 - rezulta o arie cu destinatie rezidentiala de 29.296 mp;

Specificatie	Nr. Cadastral	Masuratori - mp	Masuratori cf Act propr. - mp
Total parcela	25983-26055	34.725	39.000
Suprafata		34.725	
Suprafata drumuri interioare	15.63%	5.429	
Suprafata loturi mici pentru construirea de vile	84.37%	29.296	
Suprafata loturi medii pentru	-	-	



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

construirea de centre comerciale			
Arie verde	Face parte integranta din suprafata lotului	-	
Total suprafata	100%	34.725	
Suprafata pentru vanzare		34.725	
Suprafata loturi mici		34.725	
- Numar de loturi		73	
- 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 gaze, 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.
- 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 urmatoari;
- Rata de actualizare de 12% a fost determinata prin metoda constructiei in trepte.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Calculule 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	25983-26055	31.68	29.296		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin metoda parcelarii si dezvoltarii				928.097	4.324.005

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).

Specificatie	Regim inaltime	Suprafata, mp	Suprafata cladiri, mp	Pret mediu de vanzare, EUR/mp construit	Venit din vanzari, EUR
Arie verde	-	-	-	-	-
Drumuri	-	5.429	-	-	-
Rezidential-vile	P+2	29.296	14.200	750	10.650.000
Rezidential-blocuri	-	-	-	-	-
Arie comerciala	-	-	-	-	-
Alte suprafete	-	-	-	-	-
Total		34.725	14.200		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.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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 nostru 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.

Profitul dezvoltatorului este considerat de aproximativ 13% din costul total al proiectului.

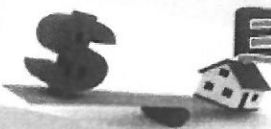
Plecand de la veniturile estimate se calculeaza valoarea terenului:

Venituri estimate, EUR	10.650.000
Cost proiect, EUR	8.439.800
Profit estimat (13%), EUR	1.097.174
Valoarea terenului, EUR	1.113.026
Valoarea unitara teren, EUR/mp	32.05

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	25983-26055	32.05	29.296		
	VALOARE PROPRIETATE Abordare prin metoda extractiei				938.937	4.374.507

Valoarea nu contine TVA.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Opinia evaluatorului

Valorile obtinute prin aplicarea celor trei metode sunt urmatoarele:

RECONCILIAREA REZULTATELOR

loturi casa in suprafata totala de 29296 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	32.61	29296	955,343	4,450,941
Metoda parcelarii	31.68	29296	928,097	4,324,005
Metoda extractiei	32.05	29296	938,937	4,374,507

Valorile nu contin TVA.

Avand in vedere adecvarea, acuratetea si cantitatea de informatii presupuse de toate metodele, in conditiile pietei actuale (februarie,martie 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 evaluarii de catre evaluator. Aceasta valoare este confirmata si de cea de-a doua metoda utilizata. Tehnica extractiei introduce incertitudini suplimentare, conducand deci, la un rezultat care trebuie analizat cu rezerve.

In consecinta, in opinia evaluatorului, avand in vedere scopul acestei evaluari, valoarea justa a proprietatii „teren parcele case 29.296 mp” la data evaluarii, este 955.343 EUR, 32.61 euro/mp respectiv 4.450.941 lei. Valoarea nu contine TVA.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obtinute prin analiza informatiilor de piata este :

RECONCILIAREA REZULTATELOR

loturi casa in suprafata totala de 29296 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	32.61	29296	955,343	4,450,941
Metoda parcelarii	31.68	29296	928,097	4,324,005
Metoda extractiei	32.05	29296	938,937	4,374,507

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

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA FARA TVA	955.343 EURO; 4.450.941 lei 32.61 eur/mp
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARI	02.03.2018
ENE CONSTANTA Evaluator autorizat EPI Membru titular ANEVAR	



ENE CONSTANTA

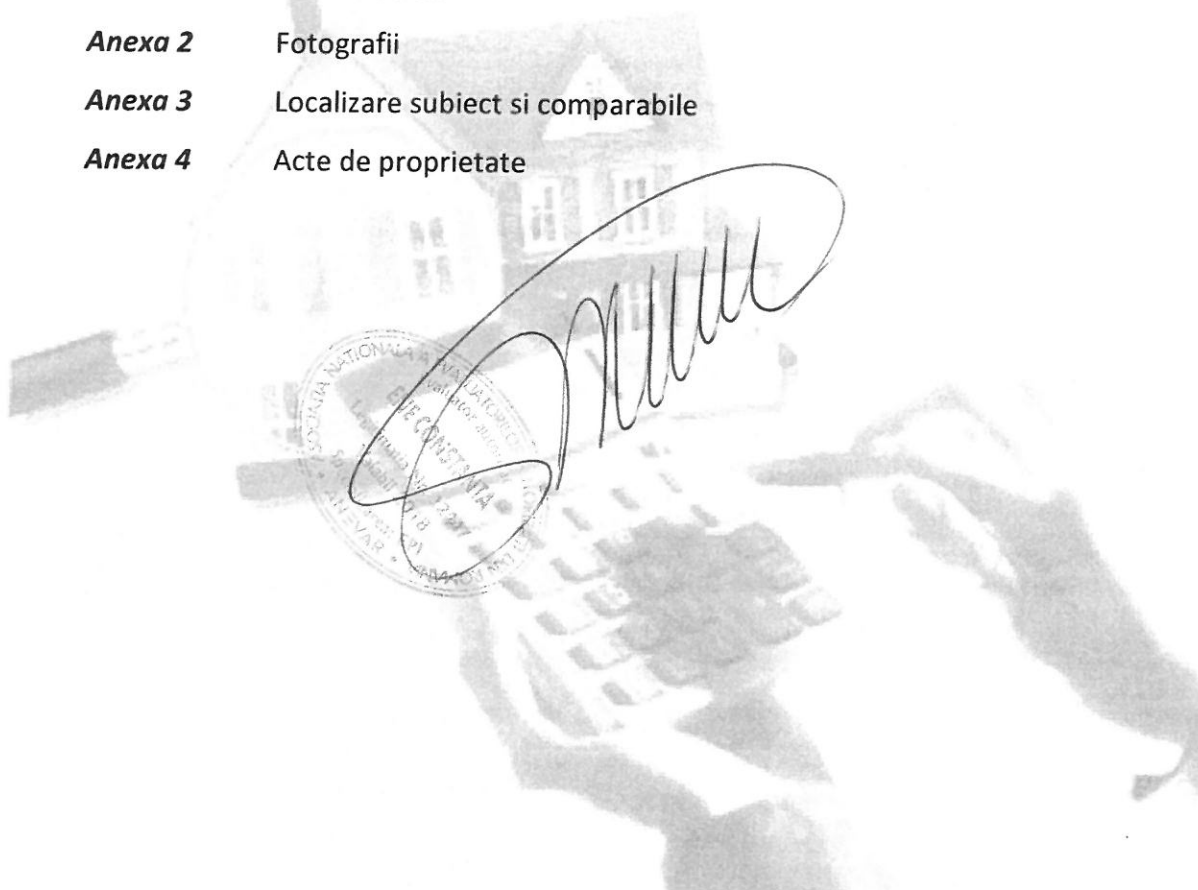
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
Identificare	<u>com. Paulesti, sat Paulesti, 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	443 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		-15%	-7.4 €	-15%	-3.8 €	-15%	-3.8 €	-15%	-3.9 €
Preț de vânzare corectat		41.79 €		21.25 €		21.25 €		22.10 €	
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		41.79 €/mp		21.25 €/mp		21.25 €/mp		22.10 €/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		41.79 €/mp		21.25 €/mp		21.25 €/mp		22.10 €/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		41.79 €/mp		21.25 €/mp		21.25 €/mp		22.10 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactii nepartinitoare	similar		similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		41.79 €/mp		21.25 €/mp		21.25 €/mp		22.10 €/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		41.79 €/mp		21.25 €/mp		21.25 €/mp		22.10 €/mp	
6 Localizare	com. Paulesti, sat Paulesti, 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		-10.0%	-4.2 €	20.0%	4.3 €	20.0%	4.3 €	20.0%	4.4 €
Preț corectat		37.61 €/mp		25.50 €/mp		25.50 €/mp		26.52 €/mp	
7 Caracteristici fizice									
a Mărime (dimensiune) și formă	443 m.p.	600mp / regulata		900mp / regulata		1000mp / regulata		4000mp / regulata	

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

Stampa circulară ANEVAR și semnătură.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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 €
d Eliberare teren (construcții 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		37.61 €/mp		27.54 €/mp		26.78 €/mp		26.52 €/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		-13.3%	-5.0 €	-12.1%	-3.3 €	-11.2%	-3.0 €	-2.8%	-0.8 €
Preț corectat		32.61 €/mp		24.21 €/mp		23.78 €/mp		25.77 €/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		32.61 €/mp		24.21 €/mp		23.78 €/mp		25.77 €/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		32.61 €/mp		24.21 €/mp		23.78 €/mp		25.77 €/mp	
Preț corectat		32.61 €/mp		24.21 €/mp		23.78 €/mp		25.77 €/mp	
Corecție netă		-22%	-9.2 €	14%	3.0 €	12%	2.5 €	17%	3.7 €
Corecție totală brută		€ 9.18		€ 9.62		€ 8.53		€ 5.17	
Corecție brută procentuala		22%		40%		40%		23%	

Suprafața	443 m.p.	Opinie unitara	32.61 €/mp
Valoare estimată	14,400 €	echivalent a	67,090 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.6590 lei	la data de	02,03,2018



E NE C O N S T A N T A

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 oferite datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute (interviuri) rezultand ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta

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, conditiile 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 10 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 si 4 li sau aplicat corectii de douazeci 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.
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 inclinatie 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 considerat ca ar fi costul bransarii caselor la conducta ce va urma sa fie trasa pe fiecare strada.
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare corectii
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare corectii
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu cele mai puține corecții	
(corecția brută procentuală cea mai mică)	

Anexa 2 Metoda Parcelarii dezmembrat in 73 loturi cu nr cadastrale de la 25983 la 26055
Teren nr cadastral 25983-26055 Paulest Tarla 12 Parcela A 610 70 loturi
Suprafata totala loturi vanzare -mp- 29296 DIN CARE 5429 MP CAI ACCES
Suprafata totala drumuri -mp- 5429
Suprafata totala teren de evaluat -mp- 34725

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

-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

Costul zonei verzi este estimat la 5 euro/mp. Se estimeaza o zona verde de circa 1000 mp

-zona verde eur 5000

-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 31.68

Stampa circulara: ROMANIA, JUDETUL BACAU, COMUNA PAULEST, TEREN DE CONSTRUCȚII, Nr. 12/2019, Valoarea terenului: 1,100,003 EUR, Data: 12.12.2019. Semnatura: [Semnatura]

TERENURI LOTURI DE CASA IN COMUNA PAULESTI SAT PAULESTI

RECONCILIAREA REZULTATELOR

loturi casa in suprafata totala de 29296 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	32.61	29296	955,343	4,450,941
Metoda parcelarii	31.68	29296	928,097	4,324,005
Metoda extractiei	32.05	29296	938,937	4,374,507

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'ROMANIA', 'AGENCIA NATIONALA A EVALUAREI IMOBILITATII', 'CONSISTENTIA', and 'Lugoj, 20.03.2018'.