



HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare, în vederea vânzării terenurilor cu nr.cad. 30611, nr.cad.30612, nr.cad.30613, nr.cad.24724, nr.cad.24725 aparținând domeniului privat al comunei Păulești,

Avand in vedere:

-referatul de aprobare nr. 18173/6.10.2021 al primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare în vederea vânzării terenurilor cu nr.cad. 30611, nr.cad.30612, nr.cad.30613, nr.cad.24724, nr.cad.24725, aparținând domeniului privat al comunei Păulești, situate în intravilanul satului Găgeni, Tarla 3, Parcelele Cc 130, Cc 132.

-Raportul de specialitate nr. 18174/6.10.2021 al compartimentului achiziții publice din cadrul Primăriei Păulești.

-Raportul de evaluare înregistrat la Primăria Păulești sub nr. 17101 din 20.09.2021, întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, legitimație nr.12447.

-avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local.

În baza prevederilor:

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

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare, în vederea vânzării suprafeței totale de 4694 mp, respectiv:

-teren în suprafață de 1383 mp, nr.cad.30611

-teren în suprafață de 694 mp, nr.cad.30612

-teren în suprafață de 835 mp, nr.cad. 30613

-teren în suprafață de 1007 mp, nr.cad.24724

-teren în suprafață de 1044 mp, nr.cad.24725, întocmit de Ec.Ene Constanța, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Păulești sub nr. 17101/20.09.2021, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Conform raportului de evaluare, valoarea de piață a suprafeței de 4694 mp teren este de 24,9 euro/mp echivalent a 123.600 euro respectiv 611.600 lei.

Art 3.- Prevederile prezentei vor fi duse la îndeplinire de compartimentul achiziții publice din cadrul Primăriei Comunei Păulești și comunicată celor interesați prin grija secretarului comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Consilier local – MANOLE Andrei-Cristian



CONTRASEMNEAZA

Secretar General Comuna Păulești

RĂDUCEA Felicia

Data în Păulești astăzi 12.10.2021

Nr. 126



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Catre,

UAT Comuna Paulesti Judet Prahova

-PRIMĂRIA-
Com. PĂULEȘTI - PRAHOVA
INTRARE Nr. 17101
IESIRE
An 2021 Luna 09 Ziua 20

In conformitate cu contractul, ca urmare a solicitării dvs nr. DA 28765210 din 15.09.2021 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv **COMUNEI PAULEȘTI** in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat in scopul consilierii clientului pentru fundamentarea unor decizii de management privind tranzactionarea bunului imobil evaluat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Comuna Pulesti, sat Gageni, alcatuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Suprmp	NC	CF			
Teren	1383	30611	30611	In exclusivitate	In proprietate	Hcl8/2007 Cota1/1
Teren	694	30612	30612	In exclusivitate	In proprietate	Hcl8/2007 Cota1/1
Teren	835	30613	30613	In exclusivitate	In proprietate	Hcl8/2007 Cota1/1
Teren	1007	24724	24724	In exclusivitate	In proprietate	HCL 8/2007 Cota 1/1
Teren	1044	24725	24725	In exclusivitate	In proprietate	HCL 2007;Cota1/1
Total suprafata mp	4964					



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in domeniul privat al UAT Paulesti; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora” putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezentate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului cu suprafata de 4964 mp.

la data de 15.09.2021, este cea rezultata din:

ABORDAREA PRIN PIATA

si este de:	24.9 eur / mp	123.600 euro	echivalent a 611.600 lei.
-------------	---------------	--------------	---------------------------

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LE in treaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9481 valabil la data evaluarii 15.09.2021

Evaluator autorizat ANEVAR,
Expert Tehnic Judiciar
Ec. Constanta Ene

16.09.2021



ENE CONSTANTA

Membu titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

RAPORT DE EVALUARE

Cinci loturi de teren in suprafata totala de 4.964 mp, situate in, Comuna Paulesti Sat Gageni
Tarlaua 3 Parcela Cc 130 si Cc 132,



Scopul evaluarii: **TRANZACTIONARE**

Proprietar: **COMUNA PAULESTI**

Client: **COMUNA PAULESTI**

Destinatar: **COMUNA PAULESTI**

Utilizator: **COMUNA PAULESTI**

Septembrie 2021



CUPRINS

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

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

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

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

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Bibliografie

Anexe



CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta,asa cum au fost ei stabiliti prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- Evaluator : ENE CONSTANTA
- Sediul Social : Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova
- Reprezentant /functia : Ec. Ene Constanta
- Nr. legitimatie : 12447, valabila pe anul 2021
- Telefon : 0722 20 34 29
- E-mail : constanta_ene@yahoo.com

Evaluatorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluatorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare,aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:

<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

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. Estimari si concluziile se bazeaza 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 15.09.2021
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.



3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2020**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de **Evaluarea se adreseaza exclusiv Comunei Paulesti din Judetul Prahova, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator** si contine informatii adeovate doar necesitatilor ei.

Evaluatorul nu v-a transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desmnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

Evaluarea s-a realizat in **scopul determinarii valorii de piata in vederea tranzactionarii**.



1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara situata in Comuna Paulesti Sat Gageni, alcatuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	Suprmp	NC	CF			
Teren	1383	30611	30611	In exclusivitate	In proprietate	Hcl8/2007 Cota1/1
Teren	694	30612	30612	In exclusivitate	In proprietate	Hcl8/2007 Cota1/1
Teren	835	30613	30613	In exclusivitate	In proprietate	Hcl8/2007 Cota1/1
Teren	1007	24724	24724	In exclusivitate	In proprietate	HCL 8/2007 Cota 1/1
Teren	1044	24725	24725	In exclusivitate	In proprietate	HCL 2007;Cota1/1
Total suprafata mp		4.964				

In scopul prezentei evaluari dreptul asupra proprietatii evaluate este **considerat deplin**, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.

1.4. Tipul valorii si data evaluarii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurentiala; prin urmare tipul de valoare adecvat este " **Valoarea de piata** " definita astfel de SEV 100-Cadrul general.



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

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Data evaluarii este **15.09.2021**, concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de **4.9481 LEI pentru 1 EURO**. Data raportului este **16.09.2021**.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu v-a putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimate, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Conform nivelului de incredere al Evaluatorului, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI intreaga. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.



1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarii

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primirea si asumarea temei	au fost primite relevee vizate spre neschimbare, Extrase de carte funciara, Certificat de urbanism ptr informare	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietatea Comunei Paulesti, inspectia fiind facilitata de catre domnul Ionita Marian in data de 03.08.2021	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecati si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

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.



1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informatii primite de la client. Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

Informatii certe:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate –adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie (realizate sau necesare)

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferentele majore constatate, au fost aplicate ajustari.

B. Informatii colectate de Evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri, cheltuieli, din baza de date, publicatii si internet
- date despre preturi, chirii, neocupare si rate de capitalizare, publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatorul nu avea cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

- **Ipoteze** 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 poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici



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

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a 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.
- **Ipoteze speciale**
- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar** si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.
- **La solicitarea clientului, avand in vedere ca cele 5 loturi evaluate sunt vecine si se vand impreuna, evaluatorul elaboreaza un singur raport de evaluare pentru toate cele cinci loturi de teren, determinand astfel o singura valoare de piata pentru toate cele 5 loturi ce insumeaza 4.964mp.**

1.8. 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.



1.9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din "Standardele de Evaluare A Bunurilor 2020", astfel:

- Definitii si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din **SEV 100 – IVS Cadrul general (IVS-Cadrul general)**
- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)** si condusa in acord cu prevederile **SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)**
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)** si **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.10. 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 2 : PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Proprietatea evaluata este situata in Comuna Pulesti satul Gageni judetul Prahova si face parte din domeniul privat al Comunei Paulesti. Aceasta adresa poate fi identificata pe baza urmatoarelor repere:



Regimul Juridic

Terenurile supuse evaluarii sunt situate in partea de nord vest a satului Gageni in spatele morii Gramineea, fac parte din **domeniul privat, intravilan Curti constructii**, al Comunei Paulesti conform **actelor de dezmembrare nr 2577/28.12.2020 si nr 3985/02.09.2020** si **extraselor de carte funciara nr 128171;128167;128168;127170;128172** din data de **13.09.2021** si a **Certificatelor de urbanism nr. 429;430;431;432 si 433** din data de **16.09.2021** au acces la drumul local strada Calea Unirii (DJ 102) fiind favorabile utilizarii existente.

Sunt identificate prin Planul de situatie si incadre in zona, **Tarlaua 3,Parcela Cc 130 si Cc 132.**



Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la data de 19.12.2022.

Regimul Economic

Conform certificatelor de urbanism nr 429;430;431;432 si 433 din data de 16.09.2021, terenurile au categoria de folosinta Curti constructii. Destinatia stabilita conform PUG al comunei Paulesti este cea de ID/IS1, subzona mixta compusa din industrie nepoluanta, unitati de depozitare si servicii.

Drumul de acces este public, asfaltat cu o banda pe sens.

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.**

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

Imprejurimile imobilului sunt : **la nord limita conventionala NC 24717** si gard de plasa, **la est limita conventionala NC 24717**, **la sud MD Radu Vasile** si gard de plasa, **la vest** gard de plasa si **NC 24719** si **NC 24721.**

Regimul Tehnic

Terenurile sunt situate in intravilanul comunei Paulesti, in UTR 4, POT maxim 60%, CUT maxim 1,8%, regim de inaltime P+2E. Au acces din drumul local strada Calea Unirii, cu posibilitati de racordare la retelele tehnico edilitare existente in zona: energie electrica, gaze naturale, apa si prin extindere la canalizare.

Conform datelor colectate la inspectie, corelate cu instructiunile evaluarii comunicate de client, proprietatea de evaluat este :

Nr crt	Specificatie	Nr cadastral	Suprafata -mp-	Utilizare
1	Teren intravilan	30611	1383	Curti constructii
2	Teren intravilan	30612	694	Curti constructii
3	Teren intravilan	30613	835	Curti constructii
4	Teren intravilan	24724	1007	Curti constructii
5	Teren intravilan	24725	1044	Curti constructii



Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt:

Specificatie	Nr si data	Disponibil/nedisponibil ptr evaluator	Oservati
Plan amplasament si delimitare imobil	FN din iunie 2010	Da	Nu este cazul
Extras de carte funciara	128171;128168;128170;128172;128167; toate din data de 13.09.2021	Da	Nu este cazul
Certificat de urbanism	429;430;431;432;433 din 16.09.2021	Da	Nu este cazul
Acte de dezmembrare	2577 din 28.12.2020 si nr 3985 din 02.09.2010	Da	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii.

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.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. 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.

2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietatii:

Terenul este situat la nivelul carosabilului, posibilitati de racordare la toate utilitatile tehnico-edilitare ale zonei: apa, electricitate, canalizare, gaz.

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

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

Inspectia imobilului a fost realizata in data de **03.08.2021**, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare.

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

Adresa proprietatii : **Com. Paulesti sat Gageni jud. Prahova** si are urmatoarele caracteristici :

- Acces direct la calea de transport principala pe aliniamentul principal al acesteia, DJ 102.
- Bransamente la utilitati are posibilitati de racordare (electricitate,apa ,canalizare,gaz metan), exista utilitati in zona pe teren.
- Suprafata adecvata utilizarii curente
- Deschiderea la calea de transport principala de 41 ml la aleea de acces care se face din DJ 102
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana
- Conditii de fundare normale
- Fara expunere la pericole (inundatii,alunecari de teren)



2.5. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Din datele puse la dispozitia evaluatorului,rezulta ca proprietatea evaluata a trecut prin urmatoarele etape, pana a ajuns la forma si caracteristicile prezentate mai sus:

- Conform extrasului de carte funciara nr : 30611;30612;30613;24724;24725 proprietatea a fost debandita in baza HCL nr 8/31.01.2007 emisa de Consiliul Local al Comunei Paulesti.
- Terenul initial a avut nr cadastral 854 si a avut suprafata totala de 12.552 mp.A fost dezmembrat in anul 2010 in 12 loturi fiecare cu nr cadastrale diferite.
- Ulterior Lotul in suprafata de 2912 mp cu Nr cadastral 30307 a fost dezmembrat in trei loturi cu urmatoarele numere cadastrale 30611;30612;30613.



2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentiaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuenta
	-deplin,clar si fara echivoc definitiv	- nu este cazul	nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile localitatii	Avantaje - localitate rurala mare resedinta de comuna - densitate mare a populatiei - venturile populatiei peste medie - somaj redus - -economie locala puetrinica - - dezvoltare industriala si comerciala semnificativa	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta nesemnificativa asupra valorii de piata
Caracteristicile zonei si vecinatatii	Avantaje -zona cu notorietate buna in cadrul localitatii - zona adecvata utilizarii de tipul proprietatii evaluate - caracteristici favorabile ale populatiei arendate -zona cu "concurenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate -vecinatate coerenta cu utilizarea existenta -aspect favorabil al proprietatilor invecinate	Dezavantaje - nu este cazul	Infuenta nesemnificativa asupra valorii de piata



Caracteristicile amplasamentului si terenului	Avantaje	Dezavantaje	Influenta
	-acces direct la cale de transport principala -echipare complete/adecvata cu utilitati -suprafata adecvata utilizarii curente -forma favorabila -deschidere la drum adecvata -raportul laturilor adecvat -topografia adecvata -conditii de fundare normale -fara expunere la pericolele	- nu este cazul	nesemnificativa asupra valorii de piata

Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluata una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtut,ea ar ocupa un loc in zona mijlocie a acestuia.

2.8. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisa legal
- Fizic posibila



- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere **amplasate in Paulesti, zona Gageni.**

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni). In zona sunt 3 agenti economici care au dezvoltat activitati comerciale, administrative si industriale.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Da	Da	Da	Da
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidential	Nu	NU	Nu	Nu

Utilizarea comercial/industrială este permisa legal si posibil fizic Conform Certificatelor de urbanism mai sus enumerate si avand in vedere ca in jur sunt doar spatii de mica industrie, servicii si sedii administrative de birou.

Utilizarea comercial/industrială este maxim productiva si fezabila financiar datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus, se observa ca edificarea unei cladiri comerciale, in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii



fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii financiare si poate satisface criteriul maximei productivitati.

In aceasta ordine de idei, luand in considerare faptul ca prezentele constructii a fost edificate relativ recent, am considerat ca fiind constructii ideale pentru amplasamentul studiat.

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea comerciala/industrială.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona periferica Sat Gageni limitrof Moara Gramineea Com.

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile construite din zona sunt ocupate de locuinte individuale sau colective si constructii comerciale
- in zona sunt destul de putine terenuri libere pe care pot fi edificate constructii rezidentiale sau comerciale
- in zona s-au identificat mai multe oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie comerciala/mica industrie.

Testul de permisivitate legala

Prima etapa in analiza celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existente si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Rezultatele acestui test sunt implicite, adica utilizarea existente este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren si am constatat ca in zona sunt doar constructii mica industrie/comerciale, prin urmare pe teren pot fi amplasate **constructii industrial/comerciale**.

Pentru a verifica daca utilizările mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din **avizul PUD, certificate de urbanism (copie la anexe)** si am constatat ca pe teren pot fi amplasate **constructii pentru activitati economice, industrie nepoluanta, unitati de depozitare si servicii POT max. = 60%, CUT max. = 1.8%, regim de inaltime P+2E..**

Consider ca dezvoltările **industrial comerciale** sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implicite, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificari fizice semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Faptul ca exista constructii **comercial/industriale** edificate in perioada 1970-1980 si dupa anii 1990, in imediata vecinatate forma, dimensiunile si topografia terenului, permit amenajarile mentionate mai sus conform cu standardul zonei.

Faptul ca exista **PUD** aprobat si in conformitate cu Certificatele de urbanism anexate lucrării, forma, dimensiunile si topografia terenului, permit amenajarile mentionate mai sus conform cu **standardul zonei (si cu reglementarile indicate PUD)**.

Terenul beneficiaza la limita lui de, utilitatile din zona si este normal de fundare.

Drept urmare, apreciez ca **dezvoltările comerciale/industriale sunt fizic posibile, legal permise** si nu se identifica alte constrangeri in acest sens.



Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind construita depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concludiona fara rezerve ca este fezabila financiar **proprietatea industrial/comerciala** putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

In zona sunt edificate constructii de acest tip si terenul beneficiaza la limita lui de utilitatile zonei.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca **utilizarea industrial/comerciala este fezabila financiar**. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Dupa analiza **permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare**, am analizat proprietatea din perspectiva **maximei productivitati**.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru constructii pentru activitati economice** este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata construita).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de **natura zonei, mica industrie/comercial**, existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

Schematic situatia se prezinta astfel:



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Industrial	Da, in zona sunt proprietati industriale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	DA Potential ridicat datorita amplasarii (industrial), in zona exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Da
Comercial	Da, in zona sunt proprietati comerciale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	DA Potential ridicat datorita amplasarii (industrial/comercial) zona exista cerere ptr proprietati industriale/comerciale	Da
Rezidential	Nu, in zona analizata nu sunt proprietati rezidentiale	Da, toate utilitatile in zona, terenul nu prezinta probleme	Nu, fara potential rezidential, in zona nu este cerere, ptr proprietati rezidentiale	Nu

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona **preponderent mici afaceri; mica industrie; comercial**, in zona regasindu-se in proxima vecinatate a acestui amplasament deja cativa intreprinzatori care au dezvoltat diverse afaceri. Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in **cea mai buna CMBU** a sa, respectiv **proprietate comerciala/mica industrie nepoluanta, spatii depozitare si servicii**.
- utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,
- cumparatorul cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,
- dezvoltarea ideala este o cladire cu **P+2E nivel**, cu **destinatia de cladire industrial/comerciala, servicii, depozitare**.
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.



- In acest caz, s-a pus un accent mai mic asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, atenția fiind orientată către teste care sprijină concluzia asupra celei mai bune utilizări.
- Având în vedere cele de mai sus, considerăm ca terenul este deja construit conform **celei mai bune utilizări a acestuia**.
- Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuală, de teren cu destinație **curti construcții** iar cea mai bună **utilizare a proprietății** considerată construită este cea **industrial/comercială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: **este fizic posibilă, permisă legal, fezabilă financiar și maxim productivă**.

CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața imobiliară

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

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

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

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



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

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioadă de stagnare. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2020, în ciuda situației generate de criza sanitară, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi intervievați spun că au finalizat sau se așteaptă să încheie până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2020 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii intervievați au finalizat în 2020 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Trebuie menționat că ambele sondaje pe care le-am desfășurat anul acesta arată un număr semnificativ de respondenți care au finalizat deja tranzacții în 2020 până la momentul efectuării sondajului sau așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului



– 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% în cel din toamnă”, a declarat Sînziana Oprea, Director Land Agency Colliers International.

„Mai mult, percepția avută asupra viitorului este una pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021”, a mai adăugat aceasta. La sondajul realizat de Colliers International au participat peste 90 de profesioniști activi pe piața terenurilor.

3.2. Definirea pietei specifice

În cadrul proprietății evaluate pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (comercial/industrial – terenuri libere) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se **defineste ca piața proprietăților imobiliare de tip teren curți construcții, patrimoniu privat al unui UAT**. Arealul analizat : **Com. Paulești**.

Piața imobiliară a arealului analizat și a zonelor limitrofe este o piață aflată în dezvoltare datorită proximității față de Mun. Ploiești. Piața imobiliară specifică este una cu **activitate** relativ scăzută și dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a vânzătorilor.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în localitatea Paulești, zona periferică. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei din sănătate, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să crească pentru acest tip de proprietate, ritmul de creștere fiind unul puțin accentuat deoarece proprietatea este a unui UAT și se cunoaște că UAT-urile au în tendința concesionarea în detrimentul instrăinării. Putem spune că este o piață a UAT-urilor și nu a cumpărătorilor.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

Zona predominant industrial/comerciala 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 nu este destul de consistent, proprietatea fiind in domeniul privat al unui UAT.

Gradul de ocupare

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 **mici afaceri comerciale si case de locuit la strada**; in vecinatate a acestor terenuri sunt si proprietati imobiliare de tip comercial, printre care Moara si magazin Gramineea Com, Fabrica de sticlari RomBlast, etc.

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.

Piata specifica proprietatii subiect nu ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile dat fiind faptul ca aceasta este proprietatea UAT si se stie ca acest gen de proprietar agreeaza concesiunile in detrimentul tranzactionarilor. Insa pentru a ne face o imagine a pietei arealului analizat am selectat oferte plasate pe piata de catre participanti la piata personae fizice sau juridice altele decat UAT -uri.

3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, **oferta reprezinta** cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiza istorica, actuala si viitoare a ofertei trebuie facuta pentru a stabili cate bunuri au fost livrate de concurenti, cat de multe sunt livrate si cate pot fi oferite pe piata.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste terenuri sunt oferite la concesiune in detrimentul vanzarilor. Cumparatorii se bucura cand pe piata sunt listate terenuri din proprietatea UAT-urilor, la vanzare deoarece decat sa plateasca lunar sau anual o concesiune/redeventa, prefera sa plateasca o rata la banca dar stiu ca devin proprietari, aceasta conduce ulterior la cresterea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea. De mentionat ca totusi aceste proprietati au valori putin scazute fata de piata libera a persoanelor fizice.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica **pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 25-31 EUR/mp.** Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati etc.

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



mica, iar cererea este crescuta, resimtindu-se liberalizarea conditiilor de finantare (IMMINVEST, Masura 1 si 2 granturi pentru capital de lucru, Masura 3 granturi pentru investitii).

Totusi atentie, costurile de finantare scazute inseamna ca exista totusi un risc al inaspririi bruste a conditiilor financiare si aceste evolutii „ar trebui gestionate cu atentie”, atrage atentia FMI.

Oferta de proprietati similare este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume terenuri din proprietatea UAT-urilor pe de o parte si terenuri din proprietatea altor persoane fizice sau juridice, 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 terenuri, la nivelul anului 2021, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi terenuri 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.

Localitate	Suprafata mp	Categorie de folosinta	Pret ofertat eur/mp	Sursa	observatii
Gageni	2000	Curti constructii	30	OLX Nicu 0720 930684	
Gageni	484	Curti constructii	31	OLX Alex 0720 015068	
Paulestii Noi	3600	Curti constructii comerciale	29	Storia Locato 0722 94925	
Paulestii Noi	1550	Curti constructii	25	Storia Optimimob 0787 507848	
		Maxim	31		
		Minim	25		
		Media	28		

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.



3.4. Analiza cererii

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

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.,

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata de criza sanitara, cresterea interesului investitional si cresterea nivelului creditarii. Oamenii prefera sa dezvolte afaceri mai mici care satisfac cerinta populatiei si care ar putea deasemeni sa satisfaca conditiile de austeritate impuse de noile conditii de viata generate de valul pandemic. Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. Deoarece achizitionarea unei proprietati de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani nu foarte mare, cererea pentru proprietati similare este crescuta. In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ ridicata si vine din partea persoanelor/firmelor atat cu venituri ridicate cat si cu venituri medii.

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

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

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

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

- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de mici afaceri locale
- 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, afaceri mari, in afara mentinerii unei evolutii pozitive (preturi si tranzactii in crestere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

3.5. Echilibrul pietei, previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chirile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, 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 cotate 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.

Fluctuatia lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chirile, 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 au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut 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 stagnare, a intrat pe un **palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara**. Consideram ca acest trend **usor ascendent** se va mentine si in perioada urmatoare.

3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

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

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observant ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similare ca si categorii de folosinta si suprafata, cu preturi cuprinse intre 25 euro si 31 euro/mp.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei piete in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a UAT-urilor, 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 specifice, desi proprietarii de case sunt direct interesati in cumpararea terenului de sub casa iar micii investitori isi doresc un teren pe care sa dezvolte mici afaceri.

CAPITOLUL 4 : EVALUAREA

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere **cea mai bună utilizare a acestuia**. **Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:** comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.



Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. **Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.**

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).



Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci **când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:**

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adevurate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

În lucrarea de față au fost aplicate două metode de evaluare.



4.1. Abordarea prin piata

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 satisfacator.

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

Etapile parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

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

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



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

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

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

S-a aplicat un discount negociere de 7% 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 7%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obtinerii de informatii relevante de piata pentru o proprietate si teren, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale: 1. Planificarea - In aceasta etapa au fost utilizate sursele de informatii relevante, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatii culesse din surse publice de informatii si informatii culesse in timpul inspectiei terenului. Caracteristicile considerate relevante includ tipul terenului, dreptul de proprietate in teren, ponderea de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, punctele de interes, caracteristicile terenului etc. 2. Colectarea - Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari inlocuite. 3. Analiza - Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor, in vederea raspunsului la intrebarea si verificarea de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat. 4. Diseminarea - presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin raportarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate. In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fisei de colectare a informatiilor de piata", cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare - oferte spre vanzare valabile la data evaluarii. Astfel, pretul cel mai probabil a fi platit pentru imobilul evaluat are la baza informatii relevante, culesse in etapa extinsa de colectare a informatiilor, din diverse surse de informatii, care au fost ulterior prelucrate, analizate si verificate.					
FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Obs
Suprafata (mp)	4,964	2,000	484	3,600	Vezi Anexa
Pret/oferta vanzare (€/mp)	-	30	31	29	Vezi Anexa
TIPUL COMPARABILITATII (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	Vezi Anexa
DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	Vezi Anexa
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
CONDITII DE VANZARE	negotiere	similar	similar	similar	Vezi Anexa
CONDITII DE PIATA	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
LOCALIZARE	Com Paulesti sat Gageni, exterior periferic, zona mica industrie, curti constructii la limita cu case de locuit	Com Paulesti sat Gageni, langa biserica	Com Paulesti sat Gageni, zona rezidentiala Deal Verde	Com Paulesti sat Gageni, zona Complex SKY	Vezi Anexa
SUPRAFATA (mp)	4,964	2,000	484	3,600	Vezi Anexa
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	Vezi Anexa
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate	Vezi Anexa
TOPOGRAFIE/RELIEF	direct la DJ 102	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat	Vezi Anexa
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati pe teren	utilitati in zona	utilitati in zona	utilitati in zona	Vezi Anexa
FORMA IN PLAN/DESCHIDERE	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	Vezi Anexa

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)



Au fost aplicate corectiile ce se impuneau, detaliate mai jos:

Explicarea ajustărilor:

0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE) - toate ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agențiile imobiliare, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -7% mai mici decât prețurile oferite.

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

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

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

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

5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE - Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

6. CONDIȚII DE PIAȚĂ - Din discuțiile cu agenții imobiliare, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. Proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

7. LOCALIZARE - proprietatea subiect este localizată în Com Paulești sat Gageni, exterior periferic, zona mică industrie, curți construcții la limita cu case de locuit. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -10% deoarece este localizată în Com Paulești sat Gageni, lângă biserică, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -10% deoarece este localizată în Com Paulești sat Gageni, zona rezidențială Deal Verde, amplasament mai bun față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -10% deoarece este localizată în Com Paulești sat Gageni, zona Complex SKY, amplasament mai bun față de proprietatea subiect.



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

8. SUPRAFAȚĂ (mp) – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafața de 4964. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -03% deoarece are suprafața de 2000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -04% deoarece are suprafața de 484 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -01% deoarece are suprafața de 3600 mp.

9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului) – proprietatea subiect are utilizarea de teren intravilan. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren intravilan, la fel ca proprietatea subiect.

10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare) – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele asfaltate. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele asfaltate, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul direct la DJ 102. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces din drum amenajat; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces din drum amenajat.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilități necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are utilități pe teren. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilități în zonă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are suprafața de utilități în zonă; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilități în zonă.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIERE – proprietatea subiect are forma plană, regulată. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

Analiza datelor este efectuată în ANEXA – Abordarea prin piață.

Indicația asupra valorii de piață obținută în:

abordarea prin piață este de 123.600 euro; 24.9 eur/mp; echivalent a 611.600 lei.



4.2. Abordarea prin venit

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

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

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

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

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

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru terenul din Gageni.
- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 0.3 Euro/mp , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 15 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

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

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

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



ENE CONSTANTA

Membbru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

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

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 10 %, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

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

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	observatii
Suprafata -mp-	600	1400	5000	fara
Pret chirie oferta eu/mp	0.5	5	0.1	
Localizare	Loloaisca	Paulesti	Bereasca Pl	fara
Destinatie/Utilizare	intravilan	intravilan	intravilan	fara
Amenajari	neimprejmuit	neimprejmuit	imprejmuit	fara
Utilitati	La hotar	La hotar	La hotar	fara
Forma	Plana	Plana	Plana	fara
	Minim eu/mp/luna	0.1		
	Maxim eu/mp/luna	1		
	Media eu/mp/luna	0.3		

Date de intrare :

chiria medie unitara 0.3 euro/mp/luna

grad de ocupare 85%

rata de capitalizare a veniturilor nete efective 10%

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

Indicatia asupra valorii de venit obtinuta in:

abordarea prin venit este de 130.200 euro; 26.23 eur/mp; echivalent a 644.200 lei.

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene,

Legitimatie 12447





CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii :

Metoda utilizata	Rezultat obtinut -euro-	Rezultat obtinut -lei-
Abordarea prin piata	123.600	611.600
Abordarea prin venit	130.200	644.200
Marja diferente de valori %	5%	5%

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finala, am tinut cont de natura proprietatii, de tipul de piata si caracteristicile ei, de scopul evaluarii. Deasemenea am analizat abordarea aplicata, credibilitatea, relevanta si adecvarea informatiilor utilizate si acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, aceasta analiza este sintetizata in cele ce urmeaza:

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- 1. Adecvarea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata intr-o zona semirezidentiala a com. Paulesti. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una prea putin activa dat fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor pentru aceste proprietati este una mai activa, totusi 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.**



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI

Legitimatie nr. 12447

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.

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	Mai putin buna
Relevanta	buna	Mai putin buna
Adecvare	buna	Mai putin buna

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodel 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:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a celor 5 loturi de teren in suprafata totala de 4.964 mp, la data de 15 sept 2021 este cea rezultata din:

ABORDAREA PRIN PIATA			
si este de:	24.9 eur/mp	123.600 euro	echivalent a 611.600 lei.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de euro/lei intreaga
- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Bibliografie

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

ANEXE

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

Evaluator E.P.I

Ec. Constanta Ene, legitimatie 12447





ENE CONSTANTA

Membri titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 1

Fisa bunului evaluat

Fise de calcul

Comparabile

3.1. Descriere imobil

Identificare, arii :

1.Teren

Nr. cadastral : 30611,30612,30613,
24724,24725

Destinatie : Curti constructii

Localizarea: Com Paulesti Sat Gageni,
Tarlaua 3, parcela CC130 si CC 132
judetul Prahova

Suprafata : 5 loturi, in total 4964 mp



Tipul	Teren , intravilan Cc
Regim economic	Domeniu privat UAT
Deschiderea la strada	Cu acces din aleea pietruita la DJ 102
Regim Juridic	Extras de carte funciara si certificate de urbanism, act dezmembreare
Regim tehnic	Zona industrie nepoluanta, spatii depozitare-servicii
	Drum de acces pietruit
Forma	Trapezoidala
Utilitati existente pe proprietate, la hotar	Cu posibilitati de racordare la : energie electrica, apa, gaze si prin extindere la canalizare
Vecinatati	Spatii de servicii, mica industrie
Inclinare	Plan
Stare teren	Buna
Restrictii de construire	Nu se cunosc astfel de restrictii



TEREN 4964 MP GAGENI

ANEXA 4

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA

actualizarii venitului

Suprafata (mp)		4,964.00
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.30
Chiria lunara (EUR/spatiu/luna)		1,489.20
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		17,870.40
Total VBP (eur/an)		17,870.40
Grad de ocupare		85.00%
Venituri brute efective VBE(eur/an)		15,189.84
Total VBE (eur/an)		15,189.84
Chetuelei exploatare	10%	1,518.98
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (eur/an)		13,670.86
Total VNE (eur/an)		13,670.86
Rata de capitalizare		10.50%
Multiplicator		9.52
Valoare randament (eur)		130,199 €
		0 €
Valoare de piata		130,199 EUR
		644,236 lei
Curs euro la 15.09.2021	4.9481	

EUR

26.23



COMPARATII DE PIATA TEREN 4964 MP PAULESTI SAT
GAGENI

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SUPRAFAȚĂ (mp)	4.964.00	2.000	484	3.600
preț ofertă/vânzare (€/mp)		30.00	31.00	29.00
0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACȚIE)		ofertă	ofertă	oferta
marja de negociere (%)		-7.0%	-7.0%	-7.0%
marja de negociere din piața specifică (€/mp)		-2.1	-2.2	-2.0
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		27.90	28.83	26.97
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		27.90	28.83	26.97
2. RESTRICȚII LEGALE (reglementări urbanistice)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		27.90	28.83	26.97
3. CONDIȚII DE FINANȚARE	numerar	numerar	numerar	numerar
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		27.90	28.83	26.97
4. CONDIȚII DE VÂNZARE	neapartinitoare	similar	similar	similar
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		27.90	28.83	26.97
5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ CUMPĂRARE	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții	nu sunt necesare investiții
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		27.90	28.83	26.97
6. CONDIȚII DE PIAȚĂ	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		27.90	28.83	26.97
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				



7. LOCALIZARE	Com Paulesti sat Gageni, exterior periferic, zona mica industrie, curti constructii la limita cu case de locuit	Com Paulesti sat Gageni, langa biserica	Com Paulesti sat Gageni, zona rezidentiala Deal Verde	Com Paulesti sat Gageni, zona Complex SKY
comparativ cu subiectul		mai bun	mai bun	mai bun
quantum ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
quantum ajustare (€/mp)		-2.8	-2.9	-2.7
PREȚ AJUSTAT €/mp		25.1	25.9	24.3
CARACTERISTICI FIZICE				
8. SUPRAFAȚĂ (mp)	4,964.00	2,000.00	484.00	3,600.00
Diferență suprafață		-2964.0	-4480.0	-1364.0
quantum ajustare (€/mp)		-0.8	-1.3	-0.4
quantum ajustare (%)		-3.0%	-4.5%	-1.4%
9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltate	asfaltate	asfaltate	asfaltate
quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
11. ACCES	direct la DJ 102	din drum amenajat	din drum amenajat	din drum amenajat
quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
quantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
12. UTILITĂȚI DISPONIBILE	utilități pe teren	utilități în zona	utilități în zonă	utilități în zonă
quantum ajustare (€/mp)	apa, en. el.gaz	1.0	1.0	1.0
13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCHIDERE	plana, regulată	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată
quantum ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
quantum ajustare (€/mp)		0	0	0
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)		0.0%	-1%	2%
TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (€/mp)		0.17	-0.29	0.63
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		25.28	25.66	24.91



Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu
cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
cuantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT €/mp (rotunjit)	subiect	25.30	25.70	24.90
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	€ 4.6	€ 5.2	€ 4.1
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	16.55%	17.95%	15.07%
VALOAREA DE PIAȚĂ PENTRU :	24.90			
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (EURO)	€	123,600		
VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ (LEI) :	611,585			
	lei			

Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de Comparabila 3 care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Valoare de piață teren S =4964.00 mp

Valoare unitară	24.90 Euro/m ²	123 Ron/m ²
Valoare totală	123,600 Euro	611,585 RON
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9481 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		



1. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDfagiX.html#280625de18>



Descriere

Postat 05 septembrie 2021

Teren intravilan de vânzare

30 €

Teren casă de vânzare în Comuna Paulesti sat Gageni județul Prahova, 30 € metrul pătrat, pe lângă biserică, detalii la numărul de telefon 0720 930684 -NICU.
ID: 224090999 Vizualizări: 784



2. <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-ultimul-teren-ptr-casa-cu-puz-in-gageni-paulesti-IDes8an.html#280625de18>

Postat 29 august 2021

Vand ultimul teren ptr casa (cu PUZ) in Gageni, Paulesti

14 800 €

Descriere

Vand ultimul lot teren de casa din cele 5 dezmembrate conform PUZ.

Are suprafata de 484 mp, se afla in Gageni, com. Paulesti, pe colt cu zona rezidentiala Deal Verde, aproape de Ploiesti.

In schita este identificat ca fiind Lotul 3, aflat la mijloc, intre celelalte loturi, vandute deja.

Zona este asfaltata recent si va fi amenajata in continuare de catre Primaria Paulesti.

Pret - 14.800 EUR negociabil.

Ai inclus in pret liniste, aer curat, priveliste foarte frumoasa catre muntii Bucegi si Ciucas, greieri si vecini draguti. Padurea este foarte aproape.

Accesul se face pe un drum privat, care deserveste cele 5 loturi. Suplimentar suprafetei de 484 mp, primesti (gratuit) 221 mp din acest drum.

Gaze, electricitate, apa, canalizare si cablu tv/internet la 80 metri. Utilitatile pot fi trase in comun de catre 4 proprietari / 4 loturi (al cincilea a construit deja casa). Pe de alta parte, confirm legii, gazele si electricitatea sunt trase gratuit, de catre furnizorii de utilitati.

Primaria ridica gunoiul si deszapezeste caile de acces.

Pentru o vizita la fata locului, rog sa ma suni pe mobil.

ID: 213573283 Vizualizări: 7357

ALEX 0720 015 068



3. <https://www.storia.ro/ro/oferta/paulestii-noi-teren-3600-mp-deschidere-la-dj102-IDol1T.html#Ob731a7b74>



Suprafata teren (m²):

3 600 m²

105 000 €

Prahova (judet), Paulestii Noi

29 €/m²

Tip proprietate:

teren intravilan

Paulestii Noi zona restaurantelor Schnitzel Haus - Complex SKY, teren intravilan in suprafata de 3.600 mp, deschidere 127 ml la DJ102, acces la utilitati (apa, electricitate, gaze, canalizare, regim inaltime conform certificat urbanism eliberat in 2017 P+2.

Localizare

- zone comerciale
- transport public

Particularitati

- acces - drum asfaltat
- apa curenta
- **Comoditati** conducta de gaze naturale



4. <https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-1500-mp-teren-intravilan-paulesti-central-IDfi8V.html#0b731a7b74>



Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

1 550 m²

Tip proprietate:

teren intravilan

Inclinatie:

plat

Descriere anunt

Vanzare teren intravilan, central, Paulesti :

- 1550 mp, cu deschidere 13,7 m la un front stradal
- utilitati complete (inclusiv canalizare) - la limita de proprietate



- amplasament - central

- acces auto asfaltat

Prin amplasare si vecinatati, terenul se recomanda pentru locuinta, unitati cu destinatii socioumanitare, dar si in scop turistic sau agrement: unitati de cazare, activitati sportive, culturale, unitati destinatie medicala, invatamant extrascolar, etc

Pret: 25 E/mp

Mai mult

Localizare

- zone comerciale
- farmacii
- scoli
- transport public

Particularitati

- acces - drum asfaltat

Infrastructura

- acces pavat



CHIRII TEREN PRAHOVA

1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-nchiriat-IDno6G.html#2fa2f4e023>



Teren de închiriat

600 €

Georgiana
0720 043 480

Descriere anunt

Inchiriez teren 1200 m intravilan in sat Loloiasca com.Tomsani ,Prahova.Terenul este pe principala (E577) situat pe colt cu deschidere~40 m pe ambele parti .Pozitie centrala langa grădiniță,hotel,biserica,statie,cămin cultural,teren,parc.Pentru detalii sunati la nr.0720043480 GEORGIANA



3. <https://www.galaxyimob.ro/inchiriere-teren-bereasca-ploiesti-glX500850-3080.html>



Descriere oferta

Teren de inchiriat situat in municipiul Ploiesti, in zona de est cu o suprafata de 5000 mp, deschidere de 25,73 m, imprejmuit cu gard de beton cu inaltime 2 m. Amenajare: pietruit partial. Deschidere la strada asfaltata. Utilitati: curent electric V, gaze, apa. Destinatie recomandata: parc auto, depozit materiale sau utilaje, fier vechi etc. Pret de inchiriere 500 euro lunar, TVA 0 negociabil.

CONTACT NON STOP

Caracteristici

- **Tip oferta:** teren
- **Tip Teren:** Intravilan
- **Deschidere:** 25,73 m
- **Numar Fronturi:** 1
- **Pret Inchiriere:** 500 EUR
- **Suprafata teren:** 5000 mp
- **Tip tranzactie:** Inchiriere
- **Orientare:** Est
- **GLX50.Karola Galaxyimob** Partener Galaxy Imob



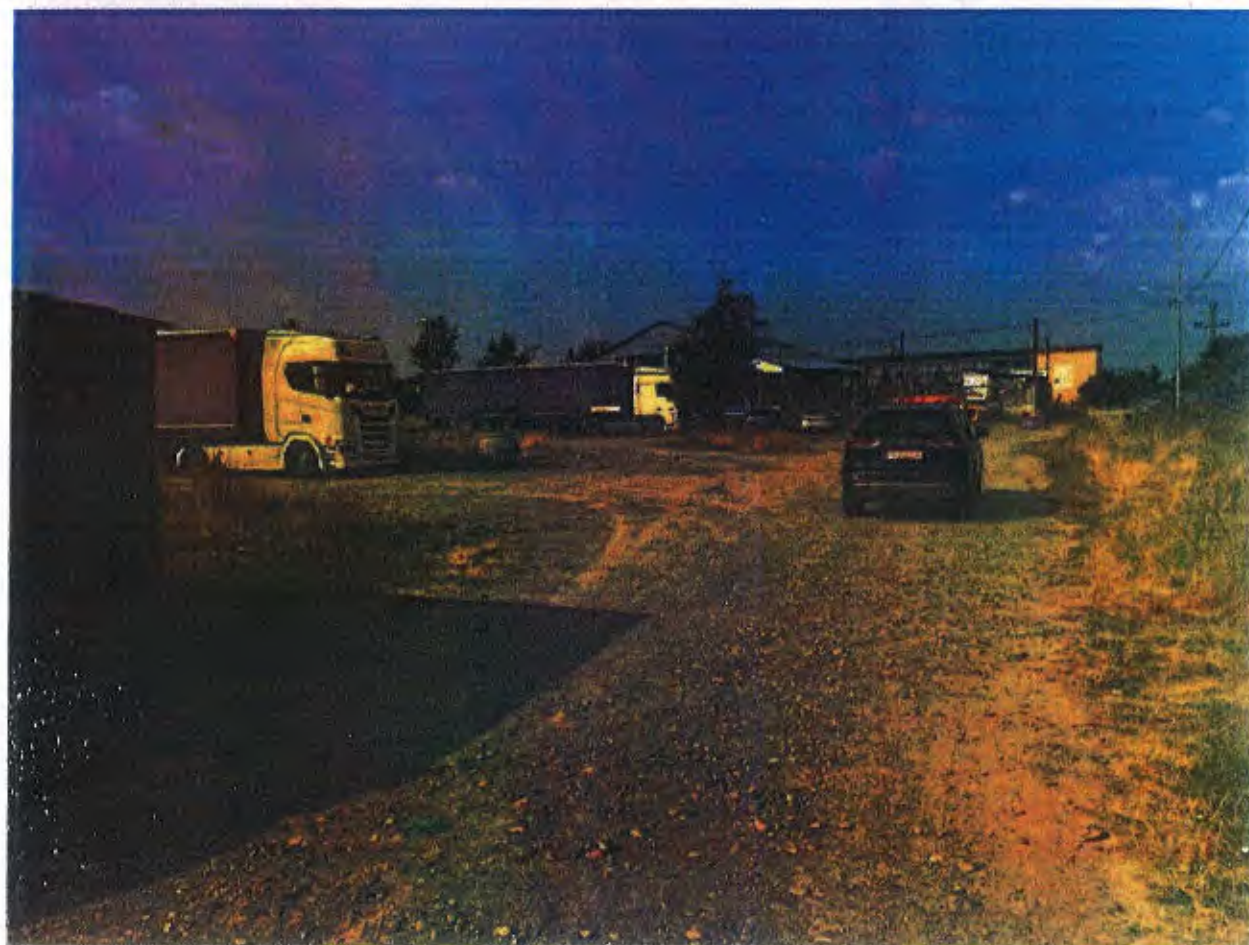
ENE CONSTANTA

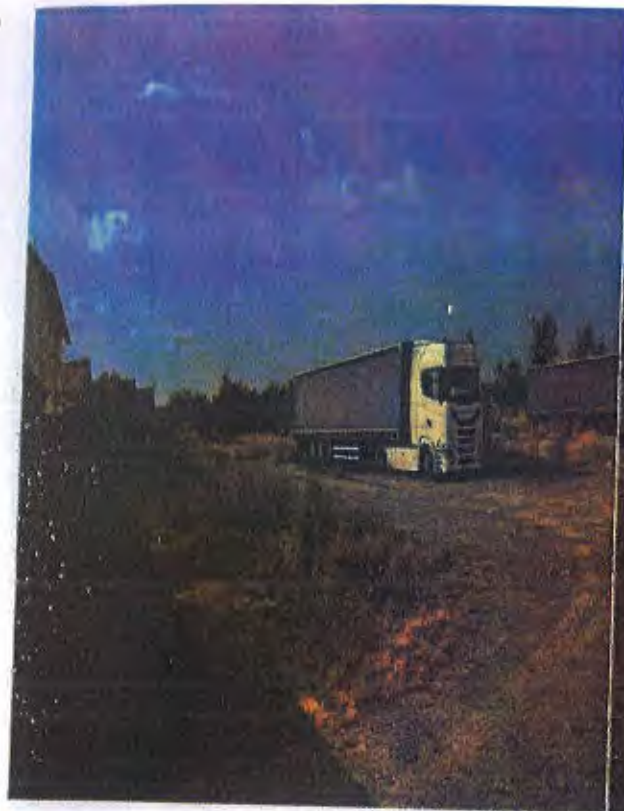
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 2

Fotografii









ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447



ANEXA 3

Localizare subiect



ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447





ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

ANEXA 4

Acte de proprietate

Alte acte referitoare la proprietate

CONFIDENTIAL



ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funcară Nr. 24724 - Paulesti



1.007014.000

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intrat în

Nr. CF vechi 400
Nr. cadastral vechi 456

Adresa: Loc. Gageni, jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral fin. topografic	Suprafața (m²)	Observații / Referințe
41	24724	1.007	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50658 / 03/09/2010	
Act Dezmembreare nr. 3985, din 02/09/2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN; Se înfățează cartea funcară nr. 11055 a unității administrativ teritoriale Paulesti, care descrie imobilul cu numărul cadastral 13381 descris la PIA+1 rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 13859 cu numărul cadastral hartie 854 din cartea funcară nr. 639 a aceleiași unități administrativ teritoriale dobândit prin faza de	A1
Hotărâre nr. 3, din 31/01/2007 emisă de Consiliul Local Paulesti	
B7 Intabulare drept de P&CRA ET/TE dobândit prin Lege data actuala	A1
1. COMUNA PAULESTI, asupra terenului (domeniu privat)	
Decizie nr. 539 din 05/08/1968 emisă de Consiliul Popular al județului Prahova (declarat e autentic)	
142/12.01.2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN	
B8 Se înfățează actualizare informațiilor cadastrale conform documentației analizate, dobândit prin faza de	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
50658 / 03/09/2010	
Hotărâre nr. 8, din 31/01/2007 emisă de CONSILIUL LOCAL PAULESTI	
C1 Intabulare, drept de ADVIJ/STR + REAS, ora terenului	A1
1. CONSILIUL LOCAL PAULESTI	

Tera!"

Accession Number	Accession Date	Accession Description
14734	1.10	1.10

* Suplimentul este determinat în 22% de proiectie Stere: 70

Date referitoare la teren

No	Kategori Penggunaan	Tipe Ruang	Luas Lantai (m ²)	Jumlah	Paralel (m)	Observasi / Referensi
1	Curt konstruksi	DA	1 007	8	M0630, D0632	

Lungine Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Longime segment - (m)
1	2	39.812
2	3	25.88
3	4	13.29
4	5	19.407
5	-	38.338

^{***} Lungimea sacilor erector sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 2 milimetri.

Clasele din învățământul secundar inferior sunt mai mici decât valoarea 7 milioane

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP, conține informațiile din cartea funciară actualizate la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din OUG nr. 42/2013, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres al procedurii instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii realității informațiilor conținute în document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 90 de zile de la data generării documentului.

Data și ora generării:

25/08/2023 09:35



ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funcară Nr. 24720 Paulesti



11007091706

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN suprafață

Nr. CF vechi: 11056
Nr. cadastral vechi: 138

Adresa: Loc. Gageni, jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nomenclatura	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	24720	1,044	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50658 / 03/09/2010	
Act Dezmembreare nr. 3985, din 02/09/2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN: Se răfinează cartea funcară nr. 11056 a unității administrativ teritoriale Paulesti, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral B0 13882 desprins la P/A-1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 13859, cu număr cadastral hartă 634 din cartea funcară nr. 639 a aceleiași unități administrativ teritoriale.	A1
Hotărare nr. 3, din 31/01/2007 emis de Consiliul Local Paulesti: B7 Imobiliară drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1. COMUNA PAULESTI, asigura terenului domeniul privat	
Decizie nr. 533 din 05/08/1968 emis de Cons. Loc. Podu Argeș, judetului Prahova (declarat autentic) 142/12.01.2010 emis de NP Ivan Constantin:	
B8 se notează actualizare informațiilor cadastrale conform documentației avizate, dobândit prin fără titlu	A1
59558 / 03/09/2013	
Act Notar nr. 3985, din 02/09/2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN (act administrativ nr. 7/07-05-2013 emis de PRIMARIA PAULESTI; act administrativ nr. 4542/13-05-2013 emis de PRIMARIA PAULESTI; act administrativ nr. 50597/23.07.2013 emis de OCP PRAHOVA); se radiaza construcția în baza autorizației de desființare nr. 7/07, 05-2013 și a procesului verbal de recepție nr. 4542/13-05-2013 emis de Primăria Paulesti	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembreările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
50658 / 03/09/2010	
Hotărare nr. 3, din 31/01/2007 emis de CONSILIUL LOCAL PAULESTI: C1 Imobiliară drept de ADĂPUȘ - Baza terenului	A1
1. CONSILIUL LOCAL PAULESTI	

Teran

No	Observation / Reference
1.725	2.312

* Supra aça este determinată o planșă de proiectie Stereoz 70

Date referitoare la teren:

Nr. Or.	Categorie folosinta	Forma teren	Suprafata (mp)	Tena	Parcela	St. topo	Observatii / Referinta
1	arti constructii	SA	1.044	3	130,132	.	

Langina Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (- m)
-	2	25.88
2	3	46.48
3	4	10.687
4	5	7.498
5	6	13.78
6	7	7.872

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
7	8	13.337
8	9	17.579
9	1	1.417

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informații din cartea funciară actuală la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 (coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2015, exclusiv în mediu electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare). Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul expres al procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancp.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

25/06/2023, 09:38

DUPLICAT

ACT DE LOTIZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2574
Din 28 decembrie 2020

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

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 120 lei cu chitanța nr. 20908 /2020 pentru OCPI Prahova.
S-a perceput onorariul în sumă de 525 lei cu chitanța nr. 3361 /2020 + 99,77 lei

TVA

**NOTAR PUBLIC,
LUPU MARIA - LUIZA**

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

NOTAR PUBLIC





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești
 Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043. Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr.	120817
Ziua	19
Luna	11
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA PAULESTI
 Domiciliul _____

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

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

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

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

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

Inspector
Andreea Calin

Andreea
Calin

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



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

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 51 95 69

Nr. cerere	120817
Ziua	15
Luna	11
Anul	2020

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

TEREN Intravilan

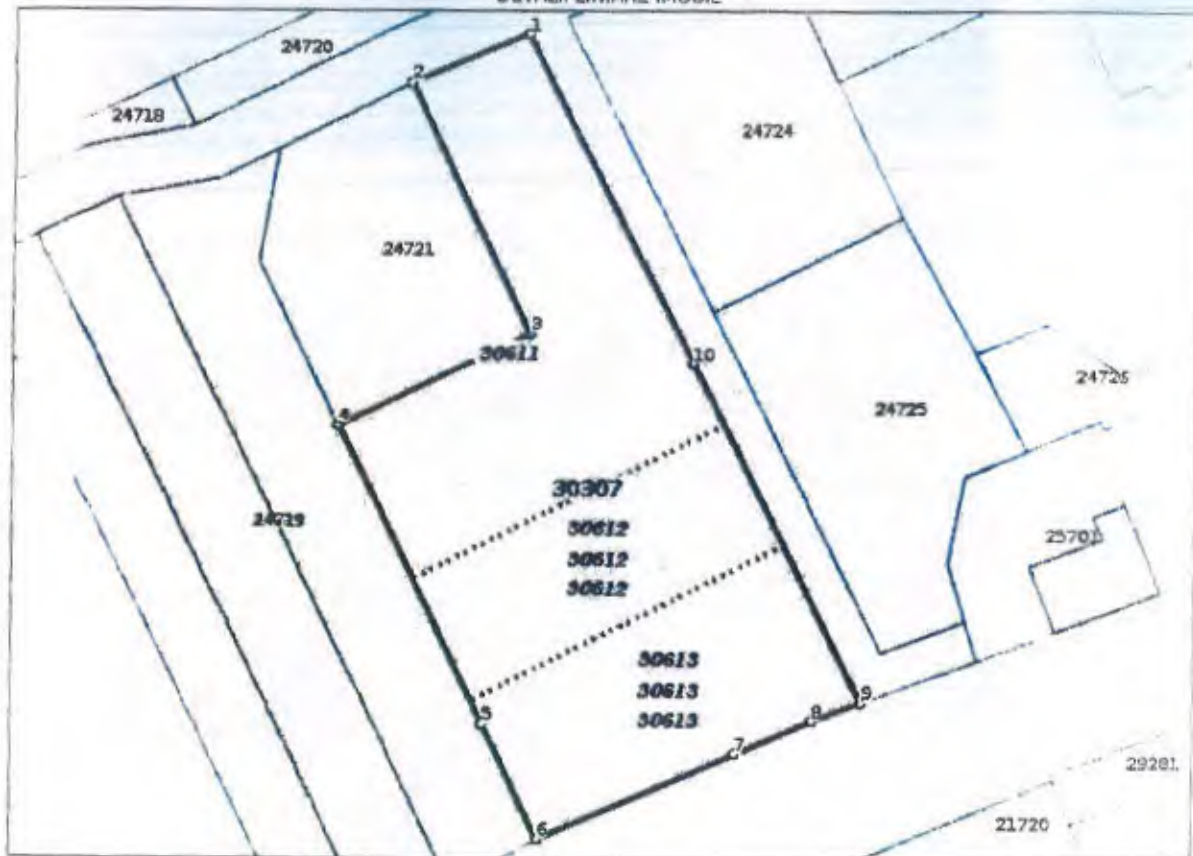
Adresa: Loc. Gageni, Jud. Prahova

Comuna/Oras/Municipiu: Paulesti

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
30307	2912	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare în zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Andreea Calin

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV intravilan

1. Adresa imobil:

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

2. Tipul lucrării:

DEZMEMBRARE IMOBIL

Pentru întocmirea documentației s-au folosit informații juridice din actele de proprietate, acte ce fac parte integrantă din prezenta documentație.

3. Scurta prezentare a situației din teren:

Imobilul pentru care s-a întocmit prezenta documentație este situat în partea de nord-vest a satului Gageni, intravilan, cu acces la drum. Localizarea imobilului s-a făcut cu ajutorul proprietarului, iar identificarea limitelor în teren s-a făcut prin verificarea punctelor de inflexiune a împrejurii existente. Pe acest amplasament nu sunt edificate construcții. Împrejuririle imobilului sunt materializate astfel:

la N – limita conventională și gard de plasa, E – limita conventională, S – gard de plasa, V – gard de plasa. Vecinătățile imobilului sunt:

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

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

Metodele și aparatura folosite la măsurători:

Pentru executarea măsurătorilor, sau efectuat observatii GPS prin metoda RTK cu aparatura GPS RTK model HY TARGET V 30 (L1, L2, L5, GNSS GPS, GLONAS), prevăzut cu controller și soft de măsurare Carlson SurvCE.

S-au efectuat măsurători în timp real prin metoda RTK, cu determinări succesive la intervale de timp diferite în fiecare punct de frântură a împrejurii existente și a detaliilor topografice din teren, în sistem de coordonate STEREO '70. Calculul analitic al suprafețelor imobilului s-a efectuat cu programe specializate, inventarul de coordonate și carnetul de teren fiind anexate la prezenta documentație. Aparatura are implementat parametrii de transformare oferiti de către ANCPI prin software-ul TransDat 4.04.

-Puncte vechi -

-Puncte noi -

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

Data întocmirii: 11.2020.....

CAPITAN VIOREL

Digitally signed by CAPITAN VIOREL
Date: 2020.11.19 21:37:55 +02'00'

Semnătura și stampila

(Ing. top. cad. **CAPITAN V. VIOREL**)



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30611 Paulești

Nr. cerere	128171
Ziua	13
Luna	09
Anul	2021
Cod verificare 100107702784	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gageni, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30611	1.383	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
139355 / 28/12/2020		
Act Notarial nr. 2577, din 28/12/2020 emis de Lupu Maria Luiza;		
B1	Se înființează cartea funciară 30611 a imobilului cu numărul cadastral 30611/UAT Paulești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30307 înscris în cartea funciară 30307;	A1
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de Consiliul Local Paulești;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA PAULEȘTI , asupra terenului (domeniu privat) OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30307/Paulesti, înscrisa prin încheierea nr. 86979 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 25574/Paulesti, înscrisa prin încheierea nr. 10326 din 29/02/2012; pozitie transcrisa din CF 24722/Paulesti, înscrisa prin încheierea nr. 50658 din 03/09/2010;	A1

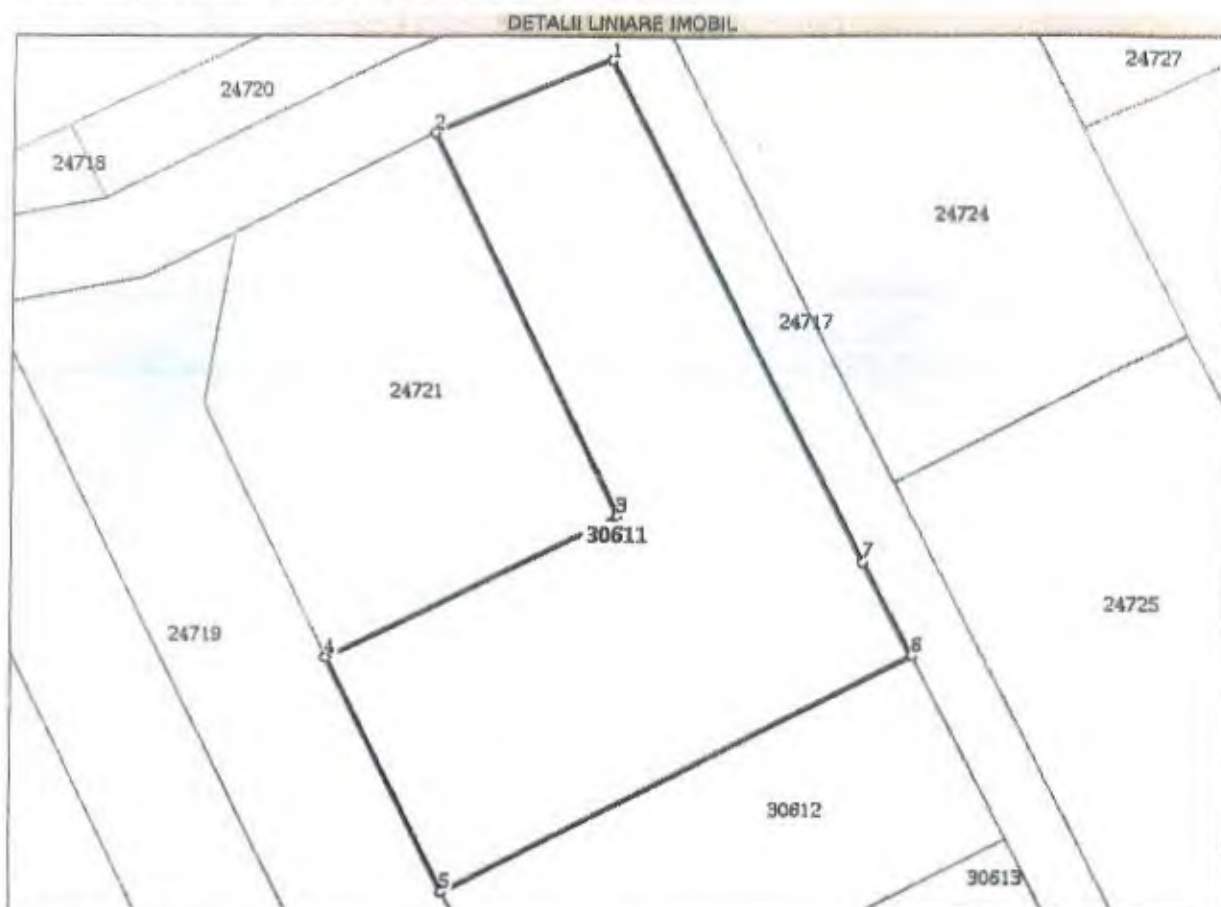
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139355 / 28/12/2020		
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului 1) CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30307/Paulesti, înscrisa prin încheierea nr. 86979 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 25573/Paulesti, înscrisa prin încheierea nr. 10326 din 29/02/2012;	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30611	1.383	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.383	3	CC 132 ; CC 130	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.327
2	3	33.844
3	4	25.814
4	5	21.0
5	6	41.939
6	7	8.42

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L ^{ss} (m)
7	1	44.763

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2021, 13:37



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30612 Paulești

Nr. cerere 128168
Ziua 13
Luna 09
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gageni, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30612	694	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
139355 / 28/12/2020		
Act Notarial nr. 2577, din 28/12/2020 emis de Lupu Maria Luiza;		
B1	Se înființează cartea funciară 30612 a imobilului cu numărul cadastral 30612/UAT Paulești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30307 înscris în cartea funciară 30307;	A1
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de Consiliul Local Paulești;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA PAULEȘTI , asupra terenului (domeniu privat) OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30307/Paulești, înscrisa prin încheierea nr. 86979 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 25574/Paulești, înscrisa prin încheierea nr. 10326 din 29/02/2012; pozitie transcrisa din CF 24722/Paulești, înscrisa prin încheierea nr. 50658 din 03/09/2010;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139355 / 28/12/2020		
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului 1) CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30307/Paulești, înscrisa prin încheierea nr. 86979 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 25573/Paulești, înscrisa prin încheierea nr. 10326 din 29/02/2012;	A1

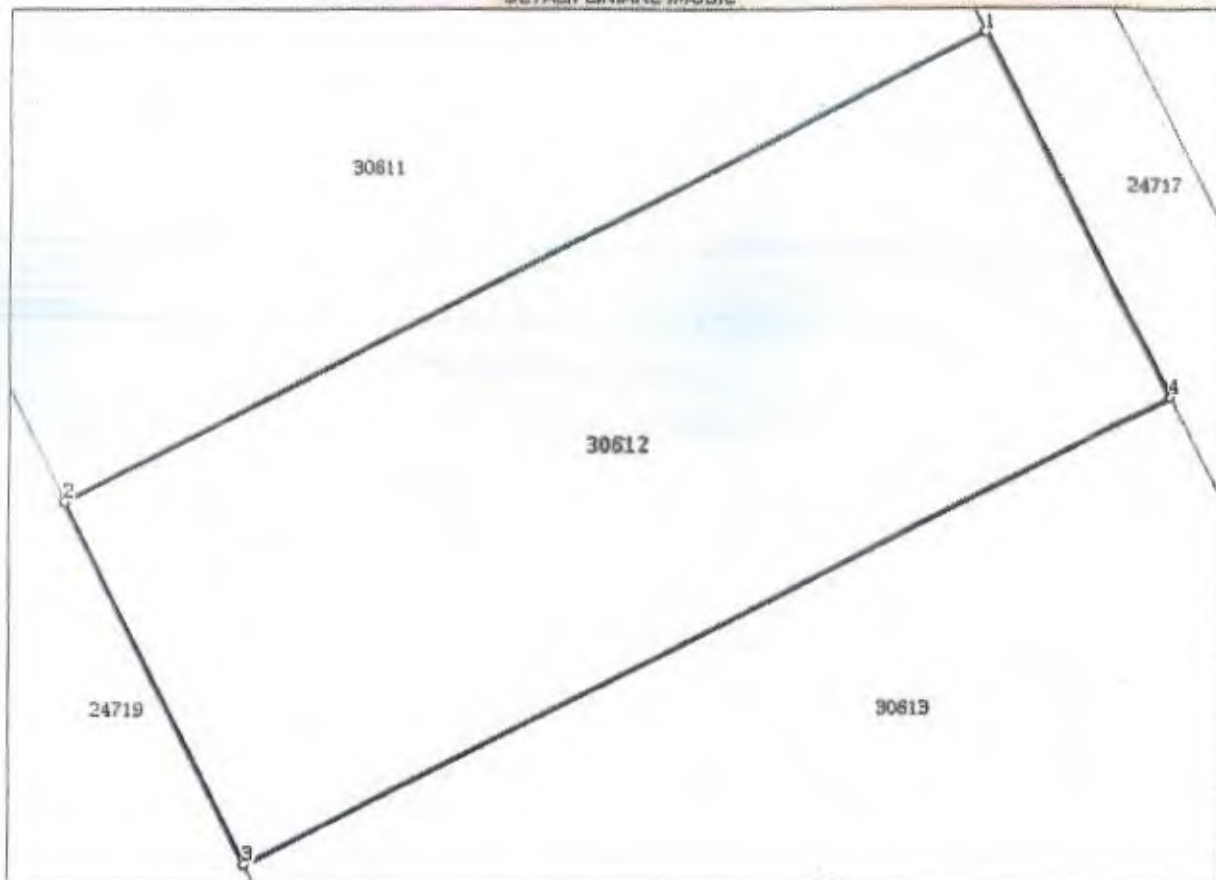
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30612	694	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	694	3	CC 132 : CC 130	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	41.939
2	3	16.5
3	4	42.144
4	1	16.532

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2021, 13:37



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30613 Paulești

Nr. cerere 128170
Ziua 13
Luna 09
Anul 2021

Cod verificare
100107702780



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gageni, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30613	835	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
139355 / 28/12/2020		
Act Notarial nr. 2577, din 28/12/2020 emis de Lupu Maria Luiza;		
B1	Se înființează cartea funciară 30613 a imobilului cu numărul cadastral 30613/UAT Paulești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30307 înscris în cartea funciară 30307;	A1
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de Consiliul Local Paulești;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA PAULEȘTI , asupra terenului (domeniu privat) <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30307/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 86979 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 25574/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 10326 din 29/02/2012; pozitie transcrisa din CF 24722/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 50658 din 03/09/2010;</i>		

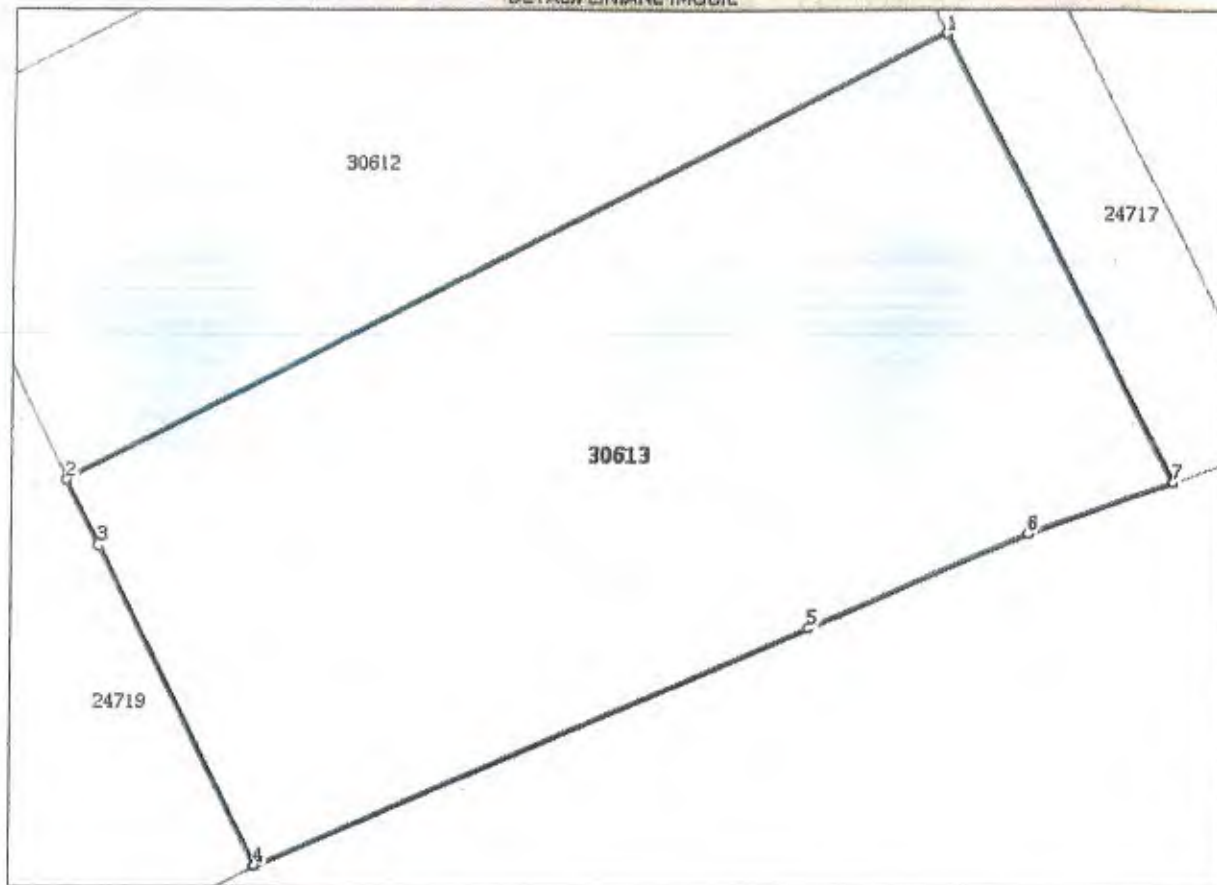
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
139355 / 28/12/2020		
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului	A1
1) CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30307/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 86979 din 03/09/2020; pozitie transcrisa din CF 25573/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 10326 din 29/02/2012;</i>		

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30613	835	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	835	3	CC 132 ; CC 130	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	42.144
2	3	3.152
3	4	15.3
4	5	25.81
5	6	10.15
6	7	6.528

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	21.389

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2021, 13:37



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24724 Paulești

Nr. cerere 128172
Ziua 13
Luna 09
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11055
Nr. cadastral vechi: 13881

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gageni, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24724	1.007	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50658 / 03/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 3985, din 02/09/2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 11055 a unitatii administrativ teritoriale Paulesti , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 13881 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 13859 / cu numar cadastral hartie 854 din cartea funciara nr. 639 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
Hotarare nr. 8, din 31/01/2007 emis de Consiliul Local Paulesti;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAULESTI, asupra terenului (domeniu privat)	A1
Decizie nr. 539, din 05/08/1969 emis de Consiliul Popular al Judetului Prahova (declaratie autentica nr. 142/12.01.2010 emis de NP Ivan Constantin);		
B8	se noteaza actualizare informatiilor cadastrale conform documentatiei avizate, dobandit prin fara titlu	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
50658 / 03/09/2010		
Hotarare nr. 8, din 31/01/2007 emis de CONSILIUL LOCAL PAULESTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului 1) CONSILIUL LOCAL PAULESTI	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24724	1.007	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.007	3	Cc130,Cc132	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	39.812
2	3	25.88
3	4	18.29
4	5	19.407
5	1	26.086

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2021, 13:37



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24725 Paulești

Nr. cerere 128167
Ziua 13
Luna 09
Anul 2021

Cod verificare
100107702532



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11056
Nr. cadastral vechi: 13882

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Gageni, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24725	1.044	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50658 / 03/09/2010		
Act Dezmembrare nr. 3985, din 02/09/2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN;		
B0	Se înființează cartea funciară nr. 11056 a unității administrativ teritoriale Paulești, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 13882 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 13859 / cu număr cadastral hartie 854 din cartea funciară nr. 639 a aceleiași unități administrativ teritoriale.	A1
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de Consiliul Local Paulești;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA PAULEȘTI, asupra terenului (domeniu privat)	A1
Decizie nr. 539, din 05/08/1969 emis de Consiliul Popular al Județului Prahova (declarație autentică nr. 142/12.01.2010 emis de NP Ivan Constantin);		
B8	se notează actualizare informațiilor cadastrale conform documentației avizate, dobândit prin fără titlu	A1
59558 / 03/09/2013		
Act Notarial nr. 3985, din 02/09/2010 emis de NP IVAN CONSTANTIN (act administrativ nr. 7/07-05-2013 emis de PRIMĂRIA PAULEȘTI; act administrativ nr. 4542/13-05-2013 emis de PRIMĂRIA PAULEȘTI; act administrativ nr. 50597/23.07.2013 emis de OCPI PRAHOVA);		
B11	se radiază construcția în baza autorizației de desființare nr. 7/07.05.2013 și a procesului verbal de recepție nr. 4542/13.05.2013 emis de Primăria Paulești	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
50658 / 03/09/2010		
Hotărare nr. 8, din 31/01/2007 emis de CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE asupra terenului 1) CONSILIUL LOCAL PAULEȘTI	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24725	1.044	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.044	3	130;132	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.88
2	3	46.48
3	4	10.687
4	5	7.499
5	6	10.78
6	7	7.872

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	13.337
8	9	17.579
9	1	1.417

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

13/09/2021, 13:37



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 433 din 16.09.2021

În scopul:

INFORMARE ÎN VEDEREA VANZĂRII

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA PĂULEȘTI
reprez. de dl. primar SANDU TUDOR
cu domiciliul în județul PRAHOVA comuna PĂULEȘTI
satul PĂULEȘTI sectorul - cod poștal 107400
strada Calea Unirii nr. 299 bl. - sc. - et. - ap. -
înregistrată la nr. 16932 din 16.09.2021.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA
comuna PĂULEȘTI, satul GĂGENI, sectorul -
cod poștal 107402, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă
T3, parcela Cc 130, Cc 132 cu nr. cad. 30611

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. BURB-07-0HS
/31.07.2012, faza PUG aprobată cu hotărârile Consiliului Local Păulești
nr. 83/19.12.2012 + nr. 18/26.02.2013 și nr. 142/17.12.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat în intravilanul comunei Păulești, aparținând domeniului privat al
comunei Păulești conform Actului de dezmembrare nr. 2577 din 28.12.2020 (autentificat de Biroul
Notarului public „Lupu Maria Luiza” - Ploiești) și extrasului de carte funciara pentru informare
nr. 128171 din 13.09.2021 emis de OCPI Prahova. Pe teren este notat dreptul de administrare asupra
terenului în favoarea Consiliului Local Păulești conform extrasului de carte funciara menționat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este : - **ID/IS1**- subzona mixtă compusă
din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

ID/IS1 - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii
UTILIZARI ADMISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția
și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafața
minimă de 3000 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp Svânzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri, precum și servicii pentru afaceri;
 - b) instituții financiare sau bancare;
 - c) poștă și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare (cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice)
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - f) Depozite de carburanți cu capacitate ≥ 10.000 litri (raza de protecție sanitară = 50 m);

UTILIZARI INTERZISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;
- unități productive poluante; unități zootehnice poluante/incompatibile cu funcțiunile vecine.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafața de 1383 mp este situat în intravilanul comunei Păulești, în UTR 4 (POT max.60%,CUT max.1,8 regim de înălțime P+2 E), are acces din drumul local stada Calea Unirii prin terenul cu nr. Cadastral 24717 , cu posibilități de racordare la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă și prin extindere la canalizare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ID/IS1: subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Se consideră constructibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID/IS1 este de 1.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rand de arbori ;



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 432 din 16.09.2021

În scopul:

INFORMARE ÎN VEDEREA VANZĂRII

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA PĂULEȘTI,
reprez. de dl. primar SANDU TUDOR,
cu domiciliul în județul PRAHOVA comuna PĂULEȘTI,
satul PĂULEȘTI sectorul - cod poștal 107400
strada Calea Unirii nr. 299 bl. - sc. - et. - ap. -,
înregistrată la nr. 16931 din 16.09.2021.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul GĂGENI, sectorul -,
cod poștal 107402, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă,
T3, parcela Cc 130, Cc 132 cu nr. cad. 30613.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. BURB-07-0H5
/31.07.2012, faza PUG aprobată cu hotărârile Consiliului Local Păulești
nr. 83/19.12.2012 + nr. 18/26.02.2013 și nr. 142/17.12.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat în intravilanul comunei Păulești, aparținând domeniului privat al
comunei Păulești conform Actului de dezmembrare nr. 2577 din 28.12.2020 (autenticat de Biroul
Notarului public „Lupu Maria Luiza” - Ploiesti) și extrasului de carte funciara pentru informare
nr. 128170 din 13.09.2021 emis de OCPI Prahova. Pe teren este notat dreptul de administrare asupra
terenului în favoarea Consiliului Local Păulești conform extrasului de carte funciara menționat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este : - **ID/IS1**- subzona mixtă compusă
din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

ID/IS1 - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii
UTILIZARI ADMISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția
și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafață
minima de 3000 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp Svânzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice:
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale, etc
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcella, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0,6 și parcella pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
- 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri, precum și servicii pentru afaceri;
 - b) instituții financiare sau bancare;
 - c) poștă și telecomunicații
- 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare (cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice)
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - f) Depozite de carburanți cu capacitate ≥ 10.000 litri (raza de protecție sanitară = 50 m);

UTILIZARI INTERZISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;
- unități productive poluante; unități zootehnice poluante/incompatibile cu funcțiunile vecine.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafața de 694 mp este situat în intravilanul comunei Păulești, în UTR 4 (POT max.60%,CUT max.1,8 regim de înălțime P+2 E), are acces din drumul local stada Calea Unirii prin terenul cu nr. Cadastral 24717 , cu posibilități de racordare la rețelele tehnico – edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă și prin extindere la canalizare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ID/IS1: subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID/IS1 este de 1.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rand de arbori :



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 430 din 16.09.2021

În scopul:

INFORMARE ÎN VEDEREA VANZĂRII

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA PĂULEȘTI,
reprez. de dl. primar SANDU TUDOR,
cu domiciliul în județul PRAHOVA comuna PĂULEȘTI,
satul PĂULEȘTI sectorul - cod poștal 107400
strada Calea Unirii nr. 299 bl. - sc. - et. - ap. -,
înregistrată la nr. 16929 din 16.09.2021.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul GĂGENI, sectorul -,
cod poștal 107402, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă,
T3, parcela Cc 130, Cc 132 cu nr. cad. 24725.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. BURB-07-0H5
/31.07.2012, faza PUG aprobată cu hotărârile Consiliului Local Păulești
nr. 83/19.12.2012 + nr. 18/26.02.2013 și nr. 142/17.12.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat în intravilanul comunei Păulești, aparținând domeniului privat al
comunei Păulești conform Actului de dezmembrare nr. 3985 din 02.09.2010 (autentificat de Biroul
Notarului public „Ivan Constantin” - Ploiesti) și extrasului de carte funciara pentru informare nr.
128167 din 13.09.2021 emis de OCPI Prahova. Pe teren este notat dreptul de administrare asupra
terenului în favoarea Consiliului Local Păulești conform extrasului de carte funciara menționat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este : - **ID/IS1-** subzona mixtă compusă
din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

ID/IS1 - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii
UTILIZARI ADMISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția
și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafață
minima de 3000 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologică;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp Svinzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice:
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de caldură, instalații geotermale, etc.
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcela, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip pure/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
- 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri, precum și servicii pentru afaceri;
 - b) instituții financiare sau bancare;
 - c) poștă și telecomunicații
- 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare (cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice)
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - f) Depozite de carburanți cu capacitate ≥ 10.000 litri (raza de protecție sanitară = 50 m);

UTILIZARI INTERZISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc.
- unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;
- unități productive poluante; unități zootehnice poluante/incompatibile cu funcțiunile vecine.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafața de 1044 mp este situat în intravilanul comunei Păulești, în UTR 4 (POT max.60%,CUT max.1,8 regim de înălțime P+2 E), are acces din drumul local stada Calea Unirii prin terenul cu nr. Cadastral 24717 , cu posibilități de racordare la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă și prin extindere la canalizare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ID/IS1: subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- (1) - dimensiuni minime:
 - Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID/IS1 este de 1.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rand de arbori .



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 429 din 16.09.2021

În scopul:

INFORMARE ÎN VEDEREA VANZĂRII

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA PĂULEȘTI,
reprez. de dl. primar SANDU TUDOR,
cu domiciliul în județul PRAHOVA comuna PĂULEȘTI,
satul PĂULEȘTI sectorul - cod poștal 107400,
strada Calea Unirii nr. 299 bl. - sc. - et. - ap. -,
înregistrată la nr. 16928 din 16.09.2021.

Pentru imobilul-teren și/sau construcții situat în județul PRAHOVA,
comuna PĂULEȘTI, satul GĂGENI, sectorul -,
cod poștal 107402, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
sau identificat prin plan de situație și încadrare în zonă,
T3, parcela Cc 130, Cc 132 cu nr. cad. 24724.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. BURB-07-0H5
/31.07.2012, faza PUG aprobată cu hotărârile Consiliului Local Păulești
nr.83/19.12.2012 + nr.18/26.02.2013 si nr. 142/17.12.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul (teren) este situat în intravilanul comunei Păulești, aparținând domeniului privat al
comunei Păulești conform Actului de dezmembrare nr. 3985 din 02.09.2010 (autentificat de Biroul
Notarului public „Ivan Constantin” - Ploiesti) si extrasului de carte funciara pentru informare nr.
128172 din 13.09.2021 emis de OCPI Prahova. Pe teren este notat dreptul de administrare asupra
terenului in favoarea Consilului Local Păulești conform extrasului de carte funciara menționat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este curți-construcții.

Destinația stabilită prin PUG al comunei Păulești este : - **ID/IS1-** subzona mixtă
compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii;

ID/IS1 - subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii
UTILIZARI ADMISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii distribuții
și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren - în suprafață
minima de 3000 mp, maxima fiind fundamentată prin studiul de soluție tehnologica;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp Svânzare) parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri;
- terminale feroviare destinate aprovizionării și preluării produselor brute și finite ale activităților productive specifice;
- stații de alimentare cu carburanți;
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii;
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice;
- pompe de căldură, instalații geotermale, etc
- unități de alimentație publică;
- servicii comerciale;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

- locuințe de serviciu de mici dimensiuni pe parcelă, destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0,6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului 11.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip paraplatformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:
- 1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri, precum și servicii pentru afaceri;
 - b) instituții financiare sau bancare;
 - c) poștă și telecomunicații
- 2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - a) producție manufacturieră;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
 - c) activități de cercetare (cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice)
 - d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
 - f) Depozite de carburanți cu capacitate ≥ 10.000 litri (raza de protecție sanitară = 50 m);

UTILIZARI INTERZISE

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și colective;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc.
- unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;
- unități productive poluante: unități zootehnice poluante/incompatibile cu funcțiunile vecine.

3. REGIMUL TEHNIC

Terenul cu suprafața de 1007mp este situat în intravilanul comunei Păulești, în UTR 4 (POT max.60%,CUT max.1,8 regim de înălțime P+2 E), are acces din drumul local stada Calea Unirii prin terenul cu nr. Cadastral 24717 , cu posibilități de racordare la rețelele tehnico - edilitare existente în zonă: energie electrică, gaze naturale, apă și prin extindere la canalizare.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ID/IS1 : subzona mixtă compusă din industrie nepoluantă, unități de depozitare și servicii :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

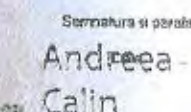
(1) - dimensiuni minime:

- Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzona ID/IS1 este de 1.000 mp, și deschiderea minimă la stradă de 18 m și care permite realizarea perimetral a unei perdele de protecție pe un rand de arbori

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

nr. cadastre	Suprafata masurata	Adresa imobilului
30307	2912 mp.	sat Gagiești, lot 3 parcele Co 130; Co 132, com. Paulești, jud. Prahova
Catastru	UAT	PAULEȘTI

dezlipire/alipire imobil

SITUATIA ACTUALA (dupa de dezlipire/alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de dezlipire/alipire)			
NR.CAD.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	NR.CAD.	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
30307	2912 mp.	CC	gard de posesie	30611	1383 mp.	CC	gard de posesie
				30612	694 mp.	CC	gard de posesie
				30613	835 mp.	CC	gard de posesie
Total	2912 mp.			Total	2912 mp.		
Executant: CAPITAN V. VIOREL (nume, prenume)  Digital signed by CAPITAN VIOREL Date: 2020.11.15 15:47:38+02'00'				Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrala si eliberarea numarului cadastral Semnatura si parafa Andreea - Calin  Semnat digital de Andreea Calin Date: 2020.11.17 13:43:27 +02'00'			

**PLAN DE AMPLASAMENT, DELIMITARE
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:1000**

Carta cadastrală	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
854	12552 mp	zoni Pășcuți sat Băgăni intravilan, Faza 3, Parcela Cc 132, Cc 130 jud Prahova
Categoria P.U. 24.03.02	UAT	PALESTI

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIE ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIE ACTUALA (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
854	12552 mp	Cc	intravilan		1533 mp	Cc	LOT1-intravilan
					125 mp	Cc	LOT2-int in
					2975 mp	Cc	LOT3-intravilan
					259 mp	Cc	LOT4-intravilan
					825 mp	Cc	LOT5-intravilan
					2912 mp	Cc	LOT6-intravilan
					518 mp	Cc	LOT7-intravilan
					1007 mp	Cc	LOT8-intravilan
					1095 mp	Cc	LOT9-intravilan
					314 mp	Cc	LOT10-intravilan
					934 mp	Cc	LOT11-intravilan
					54 mp	Cc	LOT12-intravilan
TOTAL	12552 mp	Cc	intravilan	TOTAL	12551 mp	Cc	intravilan



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

OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
RECEPTIONAT.....

Data lunie 2010



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

intravilan

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
30307	2912 mp	sat Gagegni, iara 3 parcele Cc 130; Cc 132, com. Paulesti, jud. 77
Cartea funciara nr.	UAT	PAULESTI



dezlipire/alipire imobil

SITUATIA ACTUALA (inainte de dezlipire/alipire)				SITUATIA VIITOARE (dupa de dezlipire/alipire)			
NR.CAD.	Suprafata (mp.)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	NR.CAD.	Suprafata (mp.)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
30307	2912 mp.	CC	gard de piasa	30611	1383 mp.	CC	gard de crana
				30612	894 mp.	CC	gard de piasa
				30613	835 mp.	CC	gard de piasa
Total	2912 mp.			Total	2912 mp.		
Executant: CAPITAN V. VIOREL (nume, prenume) Confirm inregistrarea, modificarea la teren, corectiunile informatiilor documentale continute si corespondenta actiunilor cu realitatea din teren Semnatura si p[er]at CAPITAN VIOREL Digitally signed by CAPITAN VIOREL Date: 2020.11.19 07:38:05 +02'00'				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si eliberarea numerelor cadastrale Semnatura si p[er]at Andreea Calin Semnat digital de Andreea Calin Date: 2020.11.27 13:43:27 +02'00'			

