ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața de 755 mp teren, situat în intravilanul satului Cocoșești Tarla 7 Parcela 698, nr.cad. 30800, în vederea achiziționării

Avand in vedere:

-referatul de aprobare nr. 11212/23.06.2021 al primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare, pentru stabilirea valorii de piață a terenului în suprafață suprafața de 755 mp teren nr.cad. 30800, situat în intravilanul satului Cocoșești Tarla 7 Parcela 698, proprietatea dlui Constantin Daniel-Costin, în vederea achiziționării

-Raportul de specialitate nr. 11213/23.06.2021 al compartimentului achizitii publice din cadrul Primăriei comunei Păulești;

-Raportul de evaluare înregistrat la Primaria Comunei Păulești sub nr. 10671/15.06.2021, întocmit de Ene Constanța, membru ANEVAR, legitimație 12447.

-avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local.

In baza prevederilor:

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

-art.553 alin (1), alin (4), art.557 alin (1) din Codul civil.

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI HOTARASTE:

Art 1.- Se însușește Raportul de Evaluare, întocmit de Ene Constanța, membru titular ANEVAR, legitimație 12447 pentru stabilirea valorii de piață a terenului în suprafață totală de 755 mp având nr.cad. 30800, situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocoșești, Tarla 7 Parcela vie 698, proprietatea dlui Constantin Daniel-Costin, conform anexei care face parte integranta din prezenta.

Art.2. Se însușește valoarea de piață a terenului descris la art.1 al prezentei hotărâri, respectiv 27 euro/mp, care reprezintă prețul de pornire al negocierii directe cu vânzătorul în vederea stabilirii prețului de achiziție.

Art.3. Prețul rezultat în urma negocierii directe va fi aprobat de către Consiliul Local Păulești, în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

Art.4. Se desemnează dl Biton Cristian, reprezentant al consiliului local în comisia de negociere, în vederea achiziționării terenului descris la art.1. al prezentei hotărâri.

Art 5.- Prevederile prezentei vor fi duse la îndeplinire de compartimentul achizitii publice din cadrul Primăriei Comunei Păulești si comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier local – PÂRÂU-ENACHE Antonia

CONTRASEMNEAZA
Secretar General Comuna Păulești
RĂDUCEA Felicia

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. PĂULEȘTI CONSILIUL LOCAL

Dată în Păulești astăzi 29.06.2021
Nr. 82

ENE CONSTANTA
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI
Legitimatie nr. 12447

Anexa la HCL Paulesti-ul
82/29.06.2021

PROCES VERBAL

10671
2021 06 15

De predare-primire si receptie

incheiat azi, 08.06.2021 intre:

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

Raport de evaluare in scopul tranzactionarii
Proprietate imobiliara-teren, situate in Com Paulesti, Sat Cocoseti, tarlaua 7, parcela V698, in suprafat de 755 mp

S-au predat de catre executant, 2 (doua) exemplare din lucrare, conform solicitare cu numar de identificare DA28089564 din cadrul platformei online SEAP.

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

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

Am primit,
PRIMARIA PAULESTI,
.....

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

Catre:

PRIMARIA COMUNEI PAULESTI, JUD. PRAHOVA

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliara -teren, situat in Cocosesti,tarlaua 7, parcela V698, in suprafata totala de 755 mp

Ca urmare a solicitării cu numarul de identificare **DA 28089564** din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietati imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 03.06.2021 estimand valoarea de piata a proprietății menționate mai sus **in scopul tranzactionarii.**

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

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

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

Nr crt	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafata -mp-	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1	Teren	30800	27	755	20300	99931

1 euro la data de 03.06.2021 = 4.9227 lei

Valoarea nu contine TVA

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

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii	**Proprietate imobiliara compusa din teren Com. Paulesti, Sat Cocosesti, Str Gradinitei, nr 26, jud. Prahova**
Scopul evaluarii	**Tranzactionare**
Client	**Comuna Paulesti**
Utilizatori	**Comuna Paulesti prin Consiliul Local Paulesti/ Constantin Daniel-Costin**

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

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

CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR
- **2.1.**Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- **2.2.**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- **2.3.**Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- **2.4.**Informatii despre amplasament
- **2.5.**Descrierea constructiilor
- **2.6.**Date privind impozitele si taxele
- **2.7.**Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
- **2.8.**Analiza celei mai bune utilizari

CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
- **3.1.**Definirea pietei specifice
- **3.2.**Analiza ofertei competitive
- **3.3.**Analiza cererii
- **3.4.**Echilibrul pietei
- **3.5.**Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

CAPITOLUL IV: EVALUAREA
- **4.1.**Abordarea prin piata
- **4.2.**Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
- **Bibliografie**
- **Anexe**

SINTEZA EVALUARII

Beneficiarul lucrarii

Persoana juridica: **Comuna Paulesti, judet Prahova**
CUI : 2843981
Utilizatorul lucrarii: **Comuna Paulesti, judet Prahova**

Tipul si adresa proprietatii

Proprietate imobiliara de tip **Teren intravilan cu o suprafata de 755 mp**
Adresa proprietatii : Com. Paulesti, Sat Cocosesti , Str Gradinitei, nr 26, jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului: **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**
Asupra proprietatii, **considerata in integralitatea sa, nu exista niciun fel de sarcini, conform declaratiei proprietarului**

Scopul evaluarii

Informarea clientului asupra valorii proprietatii in vederea instrainarii/inchirierii

Date de referinta

Data inspectiei:
Inspectia a fost efectuata de catre membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta in data de 28.05.2021, in prezenta proprietarilor.
Data evaluarii : 03.06.2021
Data raportului: 03.06.2021

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piata a imobilului in integralitatea lui, asa cum este ea definita in SEV 100 "Cadrul General" paragraf 29:
***"Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Curs de schimb valutar la data de 03.06.2021

1 Euro = 4.9227

Rezultatul evaluarii

Valoarea de piata estimata, obtinuta ca rezultat al aplicarii **abordarii prin piata**:
20.300 EURO; echivalent 100.000 RON

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,
Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizt EPI

CAPITOLUL I: TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

- **Evaluator** : **ENE CONSTANTA**
- **Sediu Social** : **Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, jud. Prahova**
- **Reprezentant /functia** : **Ec. Ene Constanta**
- **Nr. legitimatie** : **12447, valabila pe anul 2019**
- **Telefon** : **0722 29 34 29**
- **E-mail** : **constanta_ene@yahoo.com**

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimarile 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 28.05.2021.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2020.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI

I.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentei lucrarii: Persoana juridica: **Comuna Paulesti, judet Prahova**
CUI : 2843981
Utilizatorul lucrarii: **Comuna Paulesti, judet Prahova**

I.3. Scopul evaluarii

Informarea clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare de tip **"teren"**, identificata si delimitate in planurile si documentatia fotografica anexate, **in vederea instrainarii.**

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii in prezentul raport de evaluare este alcatuita din :
Teren intravilan in suprafata de 755 mp, situat in comuna Paulesti, sat Cocosesti , Tarla 7, Parcela A 698, Str Gradinitei, nr 26, judetul Prahova.
Suprafata totala a terenului este de 1533 mp masurata, 1522 mp din acte, amplasat in tarlaua 7, parcelele 697 si 698 , identificat cu nr cadastral vechi 30762 pe care se afla si constructiile C1-locuinta, in regim parter, cu suprafata construita desfasurata de 133 mp, identificata cu NC vechi 30762-C1, C2- anexa , in suprafata construita desfasurata de 18 mp, identificats cu NC vechi 30762-C2, intregul imobil fiind inscris in Cartea Funciara nr vechi 30762 a localitatii Paulesti.

Dezlipirea terenului situat in com Paulesti, Sat Cocosesti, Str Gradinitei, nr 26, Jud Prahova, identificat cu NC vechi 30762 si inscris in CF 30762, in doua loturi, dupa cum urmeaza:

- **Lotul nr 1 compus din terenul situat in intravilanul comunei Paulesti, Sat Cocosesti, Str Gradinitei, nr 26, Jud Prahova, Tarlaua 7, Parcela CC 697, categoria de folosintacurti-constructii, in suprafata de 778 mp, pe care se afka si constructiile C1-locuinta, in regim parter, cu suprafata construita desfasurata de 133 mp si C2 -anexa, in suprafata construita desfasurata de 18 mp, intregul lot fiind identificat cu nr cadastral provizoriu 30799**
- **Lotul nr 2 compus din terenul situat in intravilanul comunei Paulesti, Sat Cocosesti, Str Gradintei, nr 2, tarlaua 7, Parcela 698, categorie de vie, in suprafata de 755 mp, identificat cu nr cadastral provizoriu 30800,ce face obiectul evaluarii.**

Dezlipirea cadastrala pentru imobilul ce face obiectul actului de dezlipire , a fost receptionata de cartea funciara prin Referat de admitere conform cererii nr 46994/06.04.2021.

Adresa proprietatii : comuna Paulesti, sat Cocosesti, str Gradinitei, nr 26, jud. Prahova
Caracteristicile cantitative si calitative ale activelor evaluate sunt prezentate in anexe.
Inspectia imobilului a fost realizata in data de 28.05.2021, in prezenta unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

I.5. Tipul valorii

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

Definitie:

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

I.6. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **iunie 2021**. Data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii) este **03.06.2021.**

Evaluarea a fost realizata in data de **03.06.2021.**

I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre teren, constructii, 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.

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

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

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

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

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.equinox.ro)
- Discutii cu agenti imobiliari

I.9. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi 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, Valoarea nu contine TVA. Referinta la TVA este o cerinta specifica a utilizatorului desemnat al raportului.**

I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

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

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

SEV 100 – IVS Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor immobile

I.12. Descrierea raportului

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

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobandit de catre ***Constantin Daniel-Costin*** in baza:

Documente disponibile:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Extras de carte funciara
- Cerificat de mostenitor

Mentiuni privind situatia juridica a proprietatii

TEREN- intravilan destinatie curti-constructii cu suprafata totala de 755 mp. Terenul este detinut de catre *Constantin Daniel-Costin*

Sarcini : Conform **declaratie proprietar, NU SUNT SARCINI.**

Proprietatea se evalueaza, conform situatiei existente in teren, considerat a fi teren liber, poate fi tranzactionata liber pe piata, pentru un comparator hotarat sau unul ce ar putea avea interes la cumparare daca are interes si in cumparare constructiei.

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

Date privind documentatia cadastrala

Suprafete inregistrate in documentatia cadastrala:

TEREN :

Nr Cadastral 30800 lot 2 – 755 mp

II.2.Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

Localitatea Paulesti este situata la contactul dintre Campia Inalta a Ploiestilor, parte componenta a campiei Romane si Subcarpatii Prahovei, subunitate a Subcarpatilor de Curbura. Resursele naturale sunt reprezentate de: soluri cu fertilitate ridicata din clasa molisoluri, pajisti naturale si roci de constructie. Relieful localitatii Paulesti este favorabil dezvoltarii acestei

asezari omenesti, oferind conditii bune pentru locuire si pentru desfasurarea unor activitati economice diversificate.

Zona de amplasare

- Proprietatea imobiliara analizata este amplasata in **com. Paulesti, sat Cocosesti, Tarla 7, Parcela A 695, V 694, A 693 , in zona periferica a localitatii Paulesti, beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncta de interes: Padurea si lacul Paulesti, Salii de sport Paulesti, Complexul Sky, Cartiere rezidentiale Paulesti si Gageni**
- Cartierul **este unul linistit. Zona este preponderent rezidentiala/comerciala.**
- Accesul la proprietate se realizeaza **din drum asfaltat, DJ 102.**
- Strada la care acces proprietatea este **sistematizata superior, utilitatile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, canalizare, energie electrica, gaz metan.**
- Vecinatati imediate:
  - proprietati rezidentiale (tip vile si case cu terenuri curti) unitati scolare
  - proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)
  - proprietati guvernamentale : Primaria
  - unitati comerciale : **da**
  - unitati de invatamant : **da**
  - unitati bancare : **nu**

Artere importante de circulatie in apropiere

- Auto si pietonal – **DN1B; DN 1; DJ 102.**
- Calitatea retelelor de transport : **sosele asfaltate cu o banda pe sens si 2 benzi pe sens**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **preponderant rezidentiala dar si comerciala**
- In zona sunt amplasate preponderant **case cu terenuri si curti, dar si proprietati comerciale.**
- Imobilul este amplasat in zona **periferica a comunei Paulesti**
- Din punct de vedere economic: **zona in dezvoltare, cu un somaj mediu**
- In imediata vecinatate a proprietatii, la distanta de max. **de 1000 – 2000 m** se poate gasi orice facilitate edilitara de tipul:
  - Unitati de invatamant (primar si gimnazial)
  - Unitati medicale (particulare si de stat), farmacii
  - Institutii de cult.
- Mijloace de transport in comun: **maxi-taxi.**
- Vecinatati: Unitati de alimentatie publica, cum ar SKY si desigur si altele mai mici; terenuri de tenis, Complex Perla; Schnitzel Haus,padurea si lacul Paulesti, sala de sport multe cartiere rezidentiale ridicate dupa 1990, supermarket Carrefour (la circa 2km) etc.

Utilitati edilitare (infrastructura) conectate pe parcela

- Retea urbana de energie electrica : **existenta**
- Retea urbana de apa: **existenta**
- Retea urbana de termoficare: **inexistenta**
- Retea urbana de gaze: **existenta**
- Retea urbana de canalizare: **existenta**
- Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet: **existenta**

Ambient - poluare

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

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasata in **zona periferica a localitatii Paulesti,** in vecinatatea infrastructura **completa**, ambient **civilizat.**

II.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului supus evaluarii

Caracteristici fizice:

- Suprafata terenului: S totala 755 mp, categoria intravilan
- Deschiderea la strada: deschidere la drum asfaltat
- Dimensiuni: regulat
- Inclinare: plan
- Forma: regulata
- Acces: din drum public asfaltat
- Terenul este situat la nivelul carosabilului, este normal de fundare, deci nu necesita masuri speciale de fundare
- Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie.
- Terenul este imprejmuit
- 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.
- Terenul are aspect ingrijit
- Utilitati:
  - Retea de apa existenta,
  - Retea de energie electrica existenta
  - Retea de gaze existent
- Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legala: rezidentiala edilitara/comerciala
- Servituti de trecere; nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: nu este cazul
- Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale
- Taxe locale de construire: conform prevederilor legale

Avantaje fiscale: nu este cazul

II.5. Descrierea constructiilor constatata la inspectia terenului

- Nu este cazul

Concluzia privind imobilul

Starea tehnica generala a constructiei NU ESTE CAZUL.

II.6. Date privind impozitele si taxele

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

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

Nota.

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificate de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu v a putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune.

II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu este cazul.

II.8. Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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 proprietati amplasate in zona comunei Paulesti,Prahova.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformiatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a *terenului considerat liber*, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile (forma si dimensiuni,amplasament).
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	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	da
Rezidential	da	da	da	da

Utilizarea rezidentiala/comerciala este maxim productiva datorita faptului ca nu sunt necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.
Zona comunei Paulesti, in care este amplasata proprietatea, fiind una preponderent rezidentiala, in mod evident ipoteza utilizarii industrial nu ar satisface criteriul fezabilitatii financiare,insa Primaria doreste aici amenajarea unui parc de joaca pentru copii,prin urmare utilizarea residential comerciala este posibil fizic,permisa legal,fezabila financiar si maxim productive.
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.
Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea residential/comerciala.

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

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

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

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

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

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

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

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

III.2. Definirea pietei specifice.

Definirea pietei specifice

Definirea pietei : **Piata imobilelor tip teren**

- Arealul analizat : **Com. Paulesti**
- Din punct de vedere edilitar: **se observa o usoara crestere a activitatii de construire in zona (Paulesti-Gageni) datorita proximitatii fata de mun. Ploiesti.**
- 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 logistica si industriala din Romania traverseaza o perioada de efervescenta, marcata atat de o crestere a cererii de spatii de profil, cat si a ofertei.
- Potrivit celui mai nou raport specializat pe Industrial si Logistica al Cushman & Wakefield Echinox, circa 90% din stocul actual al proiectelor industriale este concentrat in Bucuresti si in alte cinci orase – precum Timisoara, Cluj, Ploiesti, Brasov si Pitesti.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.
Astfel, tinand cont de specificul zonei (rezidential) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a constructiilor rezidentiale.
Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona comunei Paulesti Prahova. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.
Diminuarea preturilor pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect din anii anteriori a fost generata de situatia economica. Desi fata de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piata specifica nu a prezentat fluctuatii negative semnificative, preturile continua sa scada pentru acest tip de proprietate, ritmul de scadere fiind unul mai putin accentuat.
In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.
Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in usoara dezvoltare datorita proximitatii fata de mun. Ploiesti. Piata imobiliara specifica este una cu activitate relativ scazuta si dezechilibru in favoarea cererii, fiind o piata a vanzatorilor.
In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.
Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala,partial 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 este destul de consistent
- Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.
Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes de mediu pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui spatiu cu destinatie rezidentiala.
Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in jud. Prahova, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

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

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

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

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate 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 locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de spatii au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental **start up nation** a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de spatii,utilaje,etc, in conditiile in care statul ofera o suma de bani nerambursabila. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relative mici (in limita a 50.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (intreprinzatori cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei industrial,comerciale au continuat sa scada.

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

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- Zona preponderent rezidentiala, partial industrial/comerciala, de case cu terenuri curti, respectiv spatii comerciale diverse cu terenuri.

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate in principal de **constructii rezidentiale si spatii comerciale cu terenuri**; din punct de vedere al gradului de intretinere si starii tehnice, constructiile sunt **bine intretinute**.

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

Comuna Paulesti a cunoscut o dezvoltare considerabila in ultimii 20 de ani. Au fost edificate multe constructii industrial comerciale in zona. Aici avem foarte multe spatii de alimentatie publica, sedii de societati comerciale cu activitati diverse, sticlarie, prelucrare lapte, moara de cereale, fabrica de paine, brutarii, cofetarii. De asemenea, foarte multe magazine atat cu caracter de magazin de cartier, cat si mici supermarketuri. In zona avem si spatii cu caracter de hoteluri si hosteluri.

III.3. Analiza ofertei competitive

Oferta competitiva

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.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. Multe dintre aceste constructii au fost edificate (sau edificarea lor a inceput) inainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scaderea semnificativa atat a valorilor acestor proprietati, cat si a cererii manifestate pentru acestea.

Incepand cu anul 2009, datorita conditiilor tot mai restrictive de pe piata, numarul si valoarea tranzactiilor au cunoscut o scadere semnificativa. Desi zona continua sa fie perceputa ca o piata atractiva, finantatorii sunt mai precauti in privinta proiectelor imobiliare dezvoltate.

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

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

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

Oferta de spatii rezidentiale ramane, la nivelul anului 2018-2019, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuinte fiind caracterizata prin livrarea de proiecte de mici dimensiuni, care prin cerintele de resurse relativ mici (timp, costuri), beneficiaza si de o rata de absorbtie buna.

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

III.4. Analiza cererii

Cererea solvabila

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 scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

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 relativ mare, cererea pentru proprietati similare este scazuta.

In ceea ce priveste tranzactionarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ scazuta si vine din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

III.5. Echilibrul pietei

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

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

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

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

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

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

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

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 chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara scadere.

III.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 varsta, functionalitate si suprafata, cu preturi cuprinse intre 25 € si 40 € pe mp teren.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei piete in stagnare, cunoscuta sub numele de piata a cumparatorilor.Marea majoritate a proprietarilor actuali sunt localnicii dar pentru proprietati industriale exista si proprietari care nu sunt din zona de fel,insa sau stabilit acolo datorita oprtunutatilor ivite si datorita faptului ca zona este in dezvoltare continua.

CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de piata a imobilului, teren in suprafata de 755 mp, asa cum a fost ea definita, in vederea concesionarii de catre proprietar.

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in cauza, s-au folosit doar doua abordari dintre cele trei abordari:

- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit

Etapele parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;

- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

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

IV.1. Abordarea prin piata

Estimarea valorii terenului

In evaluarea terenului, se pot utiliza urmatoarele metode:

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

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

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra terenului evaluat.

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

comparativa 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.
Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. ***Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.***
Evaluarea terenului aferent proprietatii este aplicata in ipoteza ca terenul este liber. Avand in vedere configurarea proprietatii si a dreptului de proprietate, precum si modul de dobandire, in analiza efectuata s-a considerat suprafata totala de teren, **755 mp, conform masuratori.**
Abordarea prin comparatii de piata poate fi utilizata pentru evaluarea imobilului analizat, piata imobiliara oferind destule proprietati comparabile care sa justifice aceasta metodologie. In aplicarea acestei abordari sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile/ofertele de vanzare si alte date pentru proprietati similare, in scopul identificarii unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre comparabile. Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri de specialitate si de publicatiile de profil.
Anexat raportului sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului/agentiei imobiliare.
Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.
Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate ***urmatoarele proprietati***, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :

Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preţ vânzare / ofertare - total		70,000 €	69,498 €	38,725 €
Preţul de vânzare / ofertare unitar		20.00 €/mp	27.00 €/mp	25.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Conditii de finantare	numerar/credit	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	tranzactii nepartinitoare	similar	similar	similar
Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Tarla 7 parcela V698, Cocosesti Prahova intre case	Cocoseti	Gageni	Pualesti
Caracteristici fizice				
Suprafaţa totală teren :	755 m.p.	3,500 m.p.	2,574 m.p.	1,549 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	14	15	8%	14
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	liber	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	cu utilitati la hotar	similar	similar	similar
Zonare	rezidentiala/comercia la	rezidential	rezidential	rezidentiala
Cea ma buna utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidentiala

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

Ajustarile s-au luat in considerare astfel:

Explicarea corectiilor:

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

S-au corectat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corectii, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral
Restricții legale -	Nu a u fost necesare corectii
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corectii, conditiile de finantare fiind numerar/credit atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare corectii, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței	Nu au fost necesare corectii
Localizare	Toate comparabilele sunt situate cam in proximitatea subiectului de evaluat,prin urmare nu ajustam.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	au fost aplicate corectii in conformitate cu supraftele comparabilelor,astfel comp 1 , 2 si 3 sunt ajustate cu minus 2 respectiv 10 si 5 procente ptr ca au suprafete mai mivi decat subiectul
Front stradal - deschidere la fațadă	am ajustat doar comparabila 1 cu minus 0.5% ptr ca are descjiderea mai mare decat subiectul si suprafta aproape cat subiectul.Celelate comparabile nu au fost ajustate ptr ca deschiderile lor sunt in concordanta cu suprafetele pe care le au.
Topografie	Nu au fost necesare corectii
Eliberare teren (construcții	Nu au fost necesare corectii
Utilitati	Nu au fost necesare corectii
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare corectii
Cea mai bună utilizare	Toate comparabilele pot avea utilizare atat comercial ct si rezidentiala ca si subiectul de evaluat si prin urmare nu aplicam ajustari.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu *cele mai puține corecții* (corecția brută procentuală cea mai mică)	

Prin urmare, pentru proprietatea supusa evaluarii, s-a adoptat valoarea estimata egala cu valoarea ajustata a proprietatii **comparabilei 3**, deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine ajustari (***ajustarea bruta procentuala cea mai mica***), avand in vedere caracteristicile analizate.

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

VALOARE TEREN **Abordarea prin PIATA**	20.000 Euro 22 euro/mp	echivalent, rotund 100.000 Lei

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Tarla 7 parcela V698, Cocosesti Prahova intre case	Cocoseti		Gagani		Puiletti	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	755 m.p.	3,500 m.p.		2,574 m.p.		1,549 m.p.	
Pret vânzare / oferare - total		70,000 €		69,498 €		38,725 €	
Pretul de vânzare / oferare unitar		20.00 €/mp		27.00 €/mp		25.00 €/mp	
Tip comparabil		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corecte		-5%	-1.0 €	-5%	-1.4 €	-5%	-1.3 €
Pret de vânzare corectat		19.00 €		25.65 €		23.75 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret corectat		19.00 €/mp		25.65 €/mp		23.75 €/mp	
2 Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret corectat		19.00 €/mp		25.65 €/mp		23.75 €/mp	
3 Conditii de finantare	numerar/credit	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret corectat		19.00 €/mp		25.65 €/mp		23.75 €/mp	
4 Conditii de vânzare	tranzactii nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret corectat		19.00 €/mp		25.65 €/mp		23.75 €/mp	
5 Conditii ale pietei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corecte		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Pret corectat		19.00 €/mp		25.65 €/mp		23.75 €/mp	
6 Localizare	Tarla 7 parcela V698, Cocosesti Prahova intre case	Cocoseti		Gagani		Puiletti	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret corectat		19.00 €/mp		25.65 €/mp		23.75 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Marime (dimensiune) si forma	755 m.p.	3500mp / regulata		2574mp / regulata		1549mp / regulata	
Corectie (%) / total corecte		12.0%	2.3 €	10.0%	2.6 €	8.0%	1.9 €
b Front stradal - deschidere la fatada	~ 14 ml	~ 15 ml		~ 88 ml		~ 14 ml	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
d Existenta unor amenajari/ demolabile)	nu este cazul	liber		nu esta cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret corectat caracteristici fizice		21.28 €/mp		28.22 €/mp		25.65 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	cu utilitati la hotar	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret corectat		21.28 €/mp		28.22 €/mp		25.65 €/mp	
9 Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentiala/comerciala	rezidential		rezidential		rezidentiala	
Corectie (%) / total corecte		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Pret corectat		21.28 €/mp		28.22 €/mp		25.65 €/mp	
10 Cea mai buna utilizare	comercial	rezidential		rezidential		rezidentiala	
Corectie (%) / total corecte		5.0%	1.1 €	5.0%	1.4 €	5.0%	1.3 €
Pret corectat		22.34 €/mp		29.63 €/mp		26.93 €/mp	
Pret corectat		22.34 €/mp		29.63 €/mp		26.93 €/mp	
Corectie neta		18%	3.3 €	16%	4.0 €	13%	3.2 €
Corectie totala bruta		€ 3.34		€ 3.98		€ 3.18	
Corectie bruta procentuala		18%		16%		13%	

Suprafata	755 m.p.	Oferta unitara	€ 27
Valoare estimata	20,300 €	echivalent a	99,931 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4.9227 lei	la data de	03.06.2021

, nr 26, Jud

Estimarea valorii terenului

Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valorea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere/arendare a terenului.
Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren si dreptului de folosinta.
Ratele de capitalizare obtinute de pe piata sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare in valoarea de piata a terenului.
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.Am calculat rata de capitalizare pe baza ofertelor din piata pentru inchirieri/vanzari proprietati similare.
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.
- 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.

Am selectat din piata trei oferte de inchiriere terenuri.Nu am gasit oferte in comuna Paulesti insa am gasit in comuna Ciorani si in Orasul Baicoi.Ofertele de inchiriat sunt de 0.6,0.83,0.29 euo/mp.Am facut o medie aritmetica si a tezultat ca se inchiriaza conform ofertelor cu circa 0.5 eur/mp/luna.Am considerat o marja de negociere de 20% si un grad de neocupare de 10%.Cheltuieli cu impozite sit axe administratrea de 600.
Referitor la intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat) nu am luat in calcul dat fiind faptul ca primaria are in intentie achizitionarea acestui teren.
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.
Folosind ca surse de informare ca Agentii imobiliare, site-ul www.imobiliare.ro, date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile de vanzare si pentru inchiriere.
Conform revistei Valoarea oriunde este ea nr 30 din martie 2021 rata de capitalizare din piata **de 9,5 %** pentru imobile comerciale, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare (**ANEXA**).
Avand informatii cu privire la nivelul chiriei medii pe metru patrat,pentru astfel de proprietati,am calculat venitul brut respectiv venitul net al proprietatii subiect.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	755	188.8
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		2,265
Grad de ocupare	% din Venitul brut	90.00%	2,039
TOTAL			
Cheltuieli cu impozitul	EURO		50.0
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	0.00%	0
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	100	100.0
Venit net anual	EURO		1,889
Rata de capitalizare, c	-		[illegible]
Curs de schimb la data de referinta 03.03.2021	LEI/ 1 EURO	4.9227	
VALOAREA PROPRIETATII	**EURO**		**19,879**
	LEI		**97,858**
VALOAREA PROPRIETATII eur/mp			**26 €**

In acest context, valoarea estimata a proprietatii, exclusiv TVA, rezultata in urma abordarii prin venit, metoda capitalizarii veniturilor obtinute din chirii este :

VALOARE PROPRIETATE EVALUATA Abordarea prin VENIT	19.879 EUR 26 eur/mp	Echivalent, rotund 98.000 lei

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sinteza rezultatelor obtinute prin analiza informatiilor de piata si utilizarea metodelor de evaluare recomandate de standard este urmatoarea:

TEREN LOT 755 mp IN COMUNA PAULESTI SAT COCOSESTI
tarla 7 parcela,V698

RECONCILIEREA REZULTATELOR

1 euro 03.06.2021 4,9227				4.9227
specificatie	Val -eur/mp	Suprafata (mp)	Valoare Totala- euro-	Valoare totala (lei)
Metoda prin piata	27	755	20,300	99,931
Metoda venitului	26	755	19,879	97,858

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

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

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. ***Adecvarea*** - discutia se face despre o proprietate **„teren"**, amplasat intr-o zona rezidentiala cu destinatia de arabil, utilizare mica rezidentiala a **com. Paulesti**, imobilul avand o stare buna, relativ bine intretinut. Piata vanzarilor, in zona, pentru astfel de proprietati este una relativ activa. Exista interes la cumparare din partea primariei pentru amenajare teren joaca copii. Pe piata sunt mai multe oferte la vanzare pentru astfel de proprietati fata de ofertele de inchiriere.Prin urmare evaluatorul ***apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.***

2. **Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor ***confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.***

3. **Cantitatea informatiilor** - deoarece in **com. Paulesti** se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.In piata sunt mai multe oferte la vanzare decat la inchiriere deci cantitatea informatiilor este mai mare la vanzare fata de inchiriere.

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	20.300 euro; 27 eur/mp; echivalent 100.000 ron
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
DATA EVALUARII	03.06.2021
ENE CONSTANTA **Evaluator autorizat EPI** **Membru titular ANEVAR**	

Bibliografie

- **Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018**
- **www.imobiliare.ro**
- **www.olx.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

ANEXA 1

Fise Bunului

Fise de calcul

I.Teren

Nr. cadastral : 30800 **Destinatie** : vie/construibil **Localizarea** : Com.Paulesti,Sat Cocosesti,Str Gradinitei, nr 26, jud. Prahova **Suprafata** : 755 mp	

Tipul	Intravilan
Regim economic	Vie / construibil
Deschiderea la strada	Cu deschidere directa la strada
Regim Juridic drum	Drum de acces asfaltat
Forma	Dreptunghiulara
Utilitati existente pe proprietate,la hotar	- energie electrica - apa, canalizare - gaze
Vecinatati	Rezidentiale si comerciale
Imprejmuire	Imprejmuit
Inclinare	Plan
Stare teren	Buna
Restrictii de construire	Nu se cunosc astfel de restrictii

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII / ACTUALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	mp	755	188,8
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		2.265
Grad de ocupare	% din Venitul brut	90,00%	2.039
TOTAL			
Cheltuieli cu impozitul	EURO		50,0
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	0,00%	0
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	100	100,0
Venit net anual	EURO		1.889
Rata de capitalizare, c	-		9,5%
Curs de schimb la data de referinta 03.06.2021	LEI/ 1 EURO	4,9227	
VALOAREA PROPRIETATII	**EURO**		**19.879**
	LEI		**97.858**
VALOAREA PROPRIETATII eur/mp			**26 €**

TEREN LOT 755 mp IN COMUNA PAULESTI SAT COCOSESTI
tarla 7 parcela,V698

RECONCILIEREA REZULTATELOR

1 euro 03.06.2021 4,9227				4,9227
specificatie	Val -eur/mp	Suprafata (mp)	Valoare Totala-euro-	Valoare totala (lei)
Metoda prin piata	27	755	20.300	99.931
Metoda venitului	26	755	19.879	97.858

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Tarla 7 parcela V698, Cocosesti Prahova intre case	Cocosesti		Gagesti		Pulesti	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	755 m.p.	3.500 m.p.		2.574 m.p.		1.549 m.p.	
Pret vânzare / ofertare - total		70.000 €		99.498 €		38.725 €	
Pretul de vânzare / ofertare unitar		20,00 €/mp		27,00 €/mp		25,00 €/mp	
Tip comparabila		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total corectie		-5%	-1,0 €	-5%	-1,4 €	-5%	-1,3 €
Pret de vânzare corectat		19,00 €		25,65 €		23,75 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral		integral		integral	
Corectie (%) / total corectie		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Pret corectat		19,00 €/mp		25,65 €/mp		23,75 €/mp	
2 Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Pret corectat		19,00 €/mp		25,65 €/mp		23,75 €/mp	
3 Conditii de finantare	numerar/credit	similare		similare		similare	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Pret corectat		19,00 €/mp		25,65 €/mp		23,75 €/mp	
4 Conditii de vânzare	tranzactii nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corectie (%) / total corectie		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Pret corectat		19,00 €/mp		25,65 €/mp		23,75 €/mp	
5 Conditii ale pietei (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corectie (%) / total corectie		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Pret corectat		19,00 €/mp		25,65 €/mp		23,75 €/mp	
6 Localizare	Tarla 7 parcela V698, Cocosesti Prahova intre case	Cocosesti		Gagesti		Pulesti	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Pret corectat		19,00 €/mp		25,65 €/mp		23,75 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Marime (dimensiune) si forma	755 m.p.	3500mp / regulara		2574mp / regulata		1549mp / regulata	
Corectie (%) / total corectie		12,0%	2,3 €	10,0%	2,6 €	8,0%	1,9 €
b Front stradal - deschidere la fatada	~ 14 ml	~ 15 ml		~ 88 ml		~ 14 ml	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Topografie	plan	plan		plan		plan	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
demolabile)	nu este cazul	liber		nu este cazul		nu este cazul	
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Pret corectat caracteristici fizice		21,28 €/mp		28,22 €/mp		25,65 €/mp	
8 Utilitati (en.el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	cu utilitati la hotar	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Pret corectat		21,28 €/mp		28,22 €/mp		25,65 €/mp	

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
Identificare	Tarla 7 parcela V696, Cocosesti Prahova intravilan	Cocosesti		Ceptura		Ploiesti	
9 Zonarea - destinația legală permisă	rezidentiala/comerciala	rezidential		rezidential		rezidentiala	
Corectie (%) / total corectie		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț corectat		21,28 €/mp		28,22 €/mp		25,65 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	comercial	rezidential		rezidential		rezidentiala	
Corectie (%) / total corectie		5,0%	1,1 €	5,0%	1,4 €	5,0%	1,3 €
Preț corectat		22,34 €/mp		29,63 €/mp		26,93 €/mp	
Preț corectat		22,34 €/mp		29,63 €/mp		26,93 €/mp	
Corecție netă		18%	3,3 €	16%	4,0 €	13%	3,2 €
Corecție totală brută		€ 3,34		€ 3,98		€ 3,18	
Corecție brută procentuală		18%		16%		13%	

Suprafața	756 m.p.	Opinie unitara	€ 27
Valoare estimată	20.300 €	echivalent a	99.931 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9227 lei	la data de	03.06.2021

Elemental de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Tarla 7 parcela V696, Cocosesti Prahova intravilan	Cocoseti	Gageni	Puieseti

Explicarea corectiilor:

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

S-au corectat comparabilele ofertate datorită faptului ca aceste proprietati sunt ofertate si nu tranzacţii. Din analizele de piaţă efectuate şi din informaţiile de piaţă obţinute (interviuri) rezultând că preţul final de tranzacţionare al propnetăţilor de acest fel este mai mic în comparaţie cu preţul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corectii, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral
Restricţii legale - coeficienţi urbanistici	Nu a u fost necesare corectii
Condiţii de finanţare	Nu au fost necesare corectii, conditiile de finantare fiind numerar/credit atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiţii de vânzare	Nu au fost necesare corectii, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
(timpul)	Nu au fost necesare corectii
Localizare	Toate comparabilele sunt situate cam in proximitatea subiectului de evaluat,prin urmare nu ajustam.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) şi formă	au fost aplicate corectii in conformitate cu supraftele comparabilelor,astfel comp 1 , 2 si 3 sunt ajustate cu minus 2 respectiv 10 si 5 procente ptr ca au suprafete mai mivi decat subiectul
Front stradal - deschidere la faţadă	am ajustat doar comparabila 1 cu minus 0.5% ptr ca are descjiderea mai mare decat subiectul si suprafta aproape cat subiectul.Celelate comparabile nu au fost ajustate ptr ca deschiderile lor sunt in concordanta cu suprafetele pe care le au.
Topografie	Nu au fost necesare corectii
(construcţii demolabile)	Nu au fost necesare corectii
Utilitati	Nu au fost necesare corectii
Zonarea - destinaţia legală permisă	Nu au fost necesare corectii
Cea mai bună utilizare	Toate comparabilele pot avea utilizare atat comercial ct si rezidentiala ca si subiectul de evaluat si prin urmare nu aplicam ajustari.

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii corectate cu *cele mai puţine corecţii* (corecţia brută procentuală cea mai mică)

ANEXA 2

Fotografii

33 Teren 755 mp situat in Com. Paulesti, Sat Cocosesti, Str Gradinitei, nr 26, Jud Prahova

ANEXA 3

Localizare subiect si comparabile

Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preţ vânzare / ofertare - total		70.000 €	69.498 €	38.725 €
Preţul de vânzare / ofertare unitar		20,00 €/mp	27,00 €/mp	25,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Conditii de finantare	numerar/credit	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	tranzactii nepartinitoare	similar	similar	similar
Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Tarla 7 parcela V698, Cocosesti Prahova intre case	Cocoseti	Gageni	Pualesti
Caracteristici fizice				
Suprafaţa totală teren :	755 m.p.	3.500 m.p.	2.574 m.p.	1.549 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	14	15	88	14
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	liber	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	cu utilitati la hotar	similar	similar	similar
Zonare	rezidentiala/comerciala	rezidential	rezidential	rezidentiala
Cea ma buna utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidentiala
		26,93	22,34	29,63	26,93

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Cocosesti, 3500 mp

20 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH5421MX**

Caracteristici

Suprafata teren:	3500 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	15.3 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

Utilitati: **Utilitati in zona**

Alte informatii

Alte caracteristici: **Oportunitate de investitie, Acces auto**

Detalii zona: **Strazi pietruite**

Mentiuni: **Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.**

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei:	**344.596,00 Lei**
Total taxe notariale:	**4.596,54 Lei**

Vezi detaliat

Localizare

PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Gageni, 2574 mp

27 EUR/mp

PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH834826**

Caracteristici

Suprafata teren:	2574 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	88.24 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	2	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: **Oportunitate de investitie, Acces auto**

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

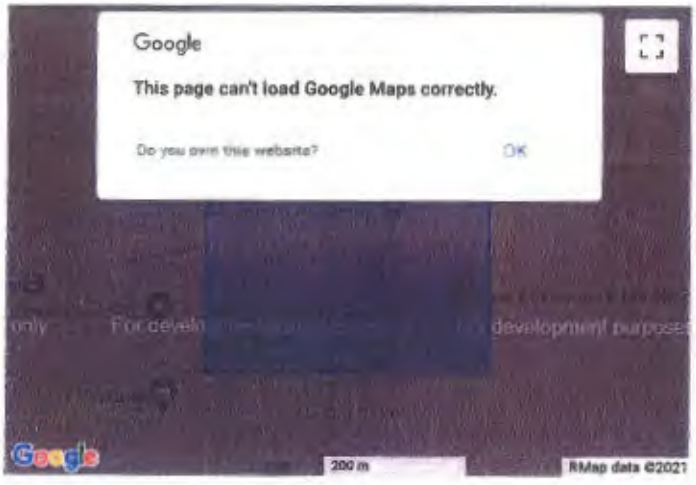
Mentiuni: **Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.**

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei:	342.124,75 Lei
Total taxe notariale:	4.563,72 Lei

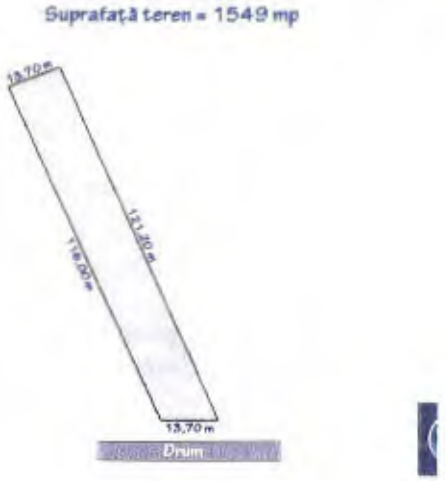
Vezi detaliat

Localizare



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Paulesti, 1549 mp



25 EUR/mp

ID OFERTA **MSH66509W**

Caracteristici

Suprafata teren:	1549 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	13.7 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	-	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

Alte caracteristici: **Oportunitate de investitie, Acces auto**

Detalii zona: **Strazi pietruite, Iluminat stradal**

Mentiuni: **Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ. Pot aparea mici diferente in realitate.**

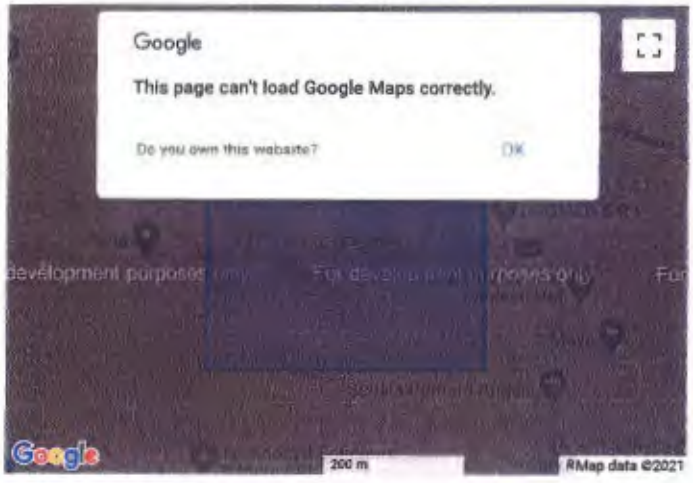
Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei: **190.635,43** Lei

Total taxe notariale: **2.839,36** Lei

Vezi detaliat

Localizare



PROIECTE IMOBILIARE NOI

Teren intravilan de vanzare in Paulesti, 3000 mp

25 EUR/mp

ID OFERTA: **MSH7379OV**

Caracteristici

Suprafata teren:	3000 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	34.5 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

Utilitati

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

Alte informatii

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

Detalii zona: **Strazi pietruite, Mijloace de transport**

Mentiuni: **Suprafetele si planurile afisate pe site sunt cu titlu orientativ Pot aparea mici diferente in realitate.**

Taxe notariale

Valoare pret imobil in lei:	**369.210,00 Lei**
Total taxe notariale:	**4.813,85 Lei**

Vezi detaliat

Localizare

Biserica Sf.M.
Mc. Gheorghe
Gradinita Cocosesti
Biserica
Paulesti Villas
Cabinet Veterinar
Paulesti Vet
Mara
ALBATROS

ANEXA 4

Acte de proprietate

1001039311140

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Dosarul nr. 57771 / 04-05-2021

INCHEIERE Nr. 57771

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Registrator: MADALINA CLAUDIA STANCUTU
Asistent: ELENA CRINUTA LUPOIU

Asupra cererii introduse de CONSTANTIN DANIEL-COSTIN domiciliat in Loc. Gageni, Str Gradinitei, Nr. 26, Jud. Prahova privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.519/29-04-2021 emis de Calin Mirela;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta externa nr.320947/29-04-2021 in suma de 120
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 30762, inscris in cartea funciara 30762 UAT Paulesti avand proprietarii: CONSTANTIN DANIEL-COSTIN in cota de 1/1 de sub B.1, CONSTANTIN DANIEL-COSTIN in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se infiinteaza cartea funciara 30800 a imobilului cu numarul cadastral 30800 / UAT Paulesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30762 inscris in cartea funciara 30762; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 30800 UAT Paulesti;
- Se infiinteaza cartea funciara 30799 a imobilului cu numarul cadastral 30799 / UAT Paulesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30762 inscris in cartea funciara 30762; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 30799 UAT Paulesti;
- Se sisteaza cartea funciara 30762 a imobilului cu numarul cadastral 30762 / Paulesti ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~- nr.cad.30799\cf.30799;
~- nr.cad.30800\cf.30800;
asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 30762 UAT Paulesti;

Prezenta se va comunica părţilor:
CONSTANTIN DANIEL-COSTIN, prin notar public Calin Mirela
CALIN MIRELA

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
12-05-2021	MADALINA CLAUDIA STANCUTU	ELENA CRINUTA LUPOIU

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	57771
Ziua	04
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103931140

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30799 Paulesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cocosesti, Str Grădiniţei, Nr. 26, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30799	778	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	30799-C1	Loc. Cocosesti, Str Grădiniţei, Nr. 26, Jud. Prahova	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:133 mp; C1- Locuinta Suprafata construita desfasurata P=133mp, an construire 1987
A1.2	30799-C2	Loc. Cocosesti, Str Grădiniţei, Nr. 26, Jud. Prahova	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; C2 -Anexa Suprafata construita desfasurata P=18mp, an construire 1987

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
57771 / 04/05/2021		
Act Notarial nr. 519, din 29/04/2021 emis de Calin Mirela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 30799 a imobilului cu numarul cadastral 30799 / UAT Paulesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30762 inscris in cartea funciara 30762;	A1
Act Notarial nr. 66, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Notarial nr. 67, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Administrativ nr. 52692, din 05/06/1996 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA; Act Notarial nr. 65, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Administrativ nr. 3372, din 01/03/2021 emis de PRIMARIA PAULESTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30762/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 30317 din 08/03/2021;	
Act Notarial nr. 66, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Notarial nr. 67, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Administrativ nr. 3372, din 01/03/2021 emis de PRIMARIA PAULESTI; Act Notarial nr. 65, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Administrativ nr. 52692, din 05/06/1996 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2
	1) **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30762/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 30317 din 08/03/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
30799	778	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	778	7	697	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	30799-C1	constructii de locuinte	133	Cu acte	S. construita la sol:133 mp; C1- Locuinta Suprafata construita desfasurata P=133mp, an construire 1987
A1.2	30799-C2	constructii anexa	18	Cu acte	S. construita la sol:18 mp; C2 -Anexa Suprafata construita desfasurata P=18mp, an construire 1987

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	17.296
2	3	7.315

Extras pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	18.993
4	5	18.609
5	6	14.996
6	7	23.618
7	8	4.929
8	1	16.658

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.320947/29-04-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU
Elena-Crinuta Lupoiu
Semnat digital de Elena-Crinuta Lupoiu
Data: 2021.05.12 14:06:28 +03'00'
(parafa și semnătura)

Referent,
_____
(parafa și semnătura)

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	57771
Ziua	04
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100103931140

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30800 Paulesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cocosesti, Str Grădiniţei, Nr. 26, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	30800	755	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
57771 / 04/05/2021		
Act Notarial nr. 519, din 29/04/2021 emis de Calin Mirela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 30800 a imobilului cu numarul cadastral 30800 / UAT Paulesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 30762 inscris in cartea funciara 30762;	A1
Act Notarial nr. 66, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Notarial nr. 67, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Administrativ nr. 3372, din 01/03/2021 emis de PRIMARIA PAULESTI; Act Notarial nr. 65, din 02/11/2020 emis de NP CALIN MIRELA; Act Administrativ nr. 52692, din 05/06/1996 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30762/Paulesti, inscrisa prin incheierea nr. 30317 din 08/03/2021;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Extras pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular nr. 10.14.1

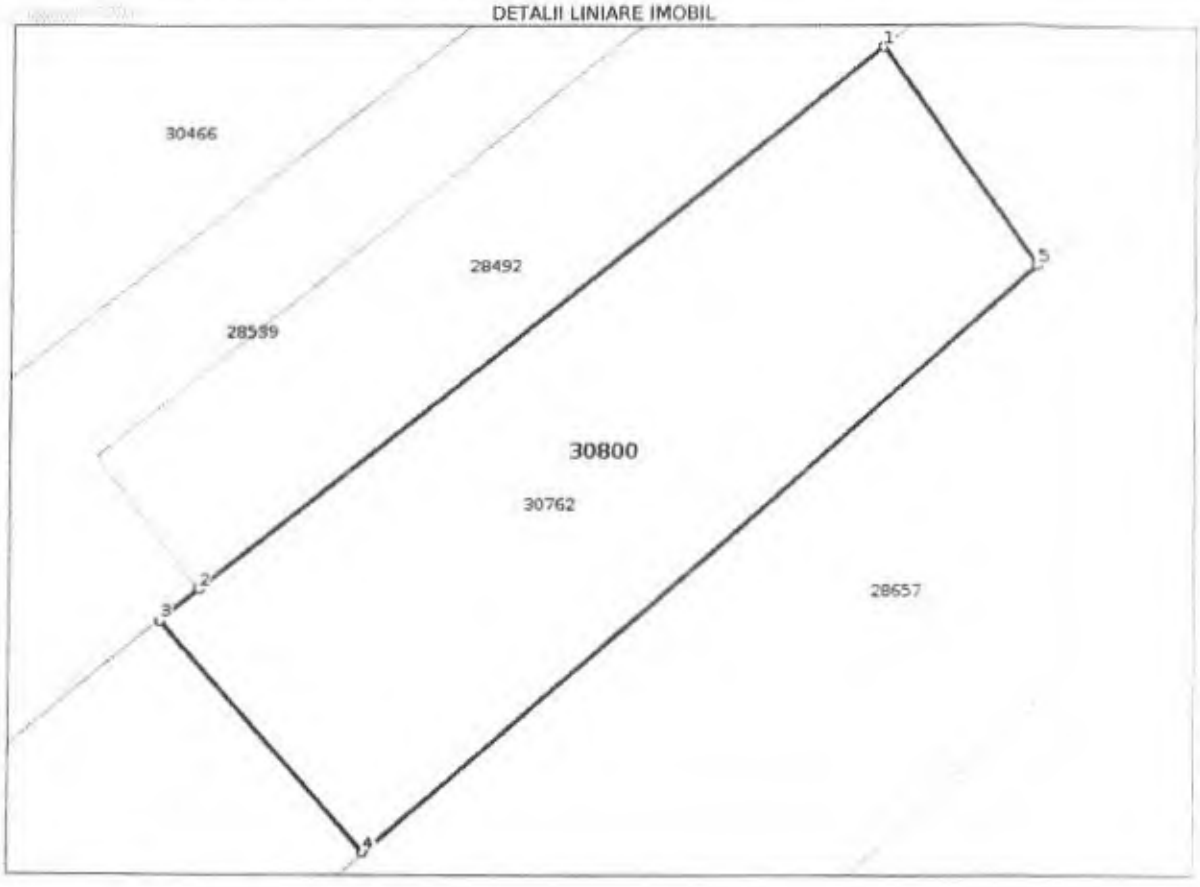
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30800	755	

* 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	vie	DA	755	7	698	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.83
2	3	2.655
3	4	16.658
4	5	48.012
5	1	14.323

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.320947/29-04-2021 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
12-05-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ELENA CRINUTA LUPOIU
Elena Crinuta Lupoiu
(parafa şi semnătura)
Semnat digital de Elena Crinuta Lupoiu
Data: 2021.05.12 14:05:51 +03'00'

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

DUPLICAT

ROMÂNIA · CĂLIN MIRELA SANGERU · NOTAR PUBLIC

ACT DE DEZLIPIRE

Subsemnatul **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**, domiciliat în comuna Păulești, sat Gâgeni str. Grădiniței nr.26, județul Prahova, CNP 1870804297294, în calitate de **proprietar** al **imobilului situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocoșești, str. Grădiniței nr.26, județul Prahova, compus din terenul în suprafață totală măsurată de 1.533 (unamiecincisutetreizecișitrei) mp., din acte 1.522 mp., (din care 778 mp. categoria de folosință curți-construcții și 755 mp. categoria de folosință vie), amplasat în tarlaua 7, parcelele 697 și 698, identificat cu numărul cadastral 30762, pe care se află și construcțiile C1 – locuință, în regim parter, cu suprafață construită desfășurată de 133 mp., identificată cu numărul cadastral 30762-C1, C2 – anexă, în suprafață construită desfășurată de 18 mp. identificată cu numărul cadastral 30762-C2, întregul imobil fiind înscris în Cartea Funciară numărul 30762 a localității Păulești, județul Prahova,**

am hotărât următoarele:

- ***Dezlipirea terenului situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocoșești, str. Grădiniței nr.26, județul Prahova, identificat cu numărul cadastral 30762 și înscris în Cartea Funciară numărul 30762 a localității Păulești, județul Prahova,*** *în 2 (două) loturi, după cum urmează:*

LOTUL NR. 1*, compus din terenul situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocoșești str. Grădiniței nr.26, județul Prahova, Tarla 7, Parcela Cc 697, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 778 (șaptesutesaptezecișiopt) mp., pe care se află și construcțiile: C1 – locuință, în regim parter, cu suprafață construită desfășurată de 133 mp. și C2 – anexă, în suprafață construită desfășurată de 18 mp., **întregul lot fiind identificat cu numărul cadastral provizoriu 30799;***

LOTUL NR. 2*, compus din terenul situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocoșești, str. Grădiniței nr.26, județul Prahova, Tarla 7, Parcela V 698, categoria de vie, în suprafață de 755 (șaptesutecincizecișicinci) mp., **identificat cu numărul cadastral provizoriu 30800.***

Dezlipirea cadastrală pentru imobilul ce face obiectul prezentului act, a fost recepționată de cartea funciară prin Referat de admitere conform cererii nr. 46994 din 06.04.2021

Subsemnatul **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN** declar că am dobândit terenul ce face obiectul prezentului act. prin moștenire de la bunicul meu, Constantin Ion, decedat la data de 01.07.2019, conform certificatului de moștenitor nr. 67 din 02.11.2020 eliberat în dosarul nr. 72/2020 de BIN Călin Mirela la sediul secundar din loc. Blejoi. La rândul său, autorul meu a terenul prin constituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr.18/1991, conform titlului de proprietate nr. 52692 din data de 05.06.1996 eliberat de Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, județul Prahova. Construcțiile sunt dobândite prin moștenire, parte de la bunicul meu, Constantin Ion, conform certificatului de moștenitor menționat mai sus și parte de la tatăl meu, Constantin Iulian, decedat la data de 21.07.2020, conform certificatului de moștenitor nr. 66 din 02.11.2020 eliberat în dosarul nr. 71/2020 de BIN Călin Mirela la sediul secundar din loc. Blejoi.

Dreptul de proprietate a fost intabulat în cartea funciara a imobilului cu Încheierea nr. 30317 din 08.03.2021 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Subsemnatul **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**, declar că taxele și impozitele privind imobilul ce face obiectul prezentului act, sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 7354 din 23.04.2021 eliberat de Primăria Comunei Păulești județul Prahova.

Subsemnatul **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**, declar că prezenta declarație nu se face în scopul construirii sau realizării de lucrări de infrastructură.

Subsemnatul **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN** declar că mi-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 326 Cod penal și arăt că terenul descris mai sus este proprietatea mea, a rămas de la data dobândirii și până în prezent în mod continuu și netulburat în stăpânirea mea, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, nu a format și nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate, nu face obiectul vreunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul legilor privind reconstituirea dreptului de proprietate, nu este închiriat, nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de sarcini sau servituți, de niciun drept de orice natură al unor terțe persoane, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 56114 din 27.04.2021, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

În conformitate cu dispozițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea funciară la biroul de carte funciara în a cărui rază de activitate se află imobilul, respectiv Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

Subsemnatul **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal, declar că toate datele acestui act corespund adevărului, că am citit în întregime conținutul lui constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de mine și, nesilit de nimeni, consimt să îl semnez.

De asemenea, solicit autentificarea prezentului înscris.

Actele care au stat la baza încheierii prezentului contract sunt: Extrasul de carte funciară pentru autentificare, Certificat de atestare fiscală, act de identitate, acte de proprietate, documentația cadastrală, toate aflate în arhiva biroului notarial.

Redactat și autentificat de notar public Călin Mirela într-un exemplar unic, ce rămâne în arhiva biroului notarial, eliberându-se părții 1 (un) duplicat cu aceeași forță probantă ca originalul, 1(un) duplicat urmând a fi depus la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

PROPRIETAR,

CONSTANTIN DANIEL-COSTIN

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL CĂLIN MIRELA
Licență de funcționare nr.244/2684/04.08.2015
Sediu Secundar loc. Blejoi, nr. 12A, camera 3, județul Prahova
Operator de date cu caracter personal nr. 35123

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 519
29 APRILIE 2021

În fața mea, **CĂLIN MIRELA**, notar public, la sediul secundar al biroului din loc. Blejoi, nr. 12A, camera 3, județul Prahova, s-a prezentat:

- **CONSTANTIN DANIEL-COSTIN**, domiciliat în comuna Păulești, sat Gîgeni str. Grădiniței nr.26, județul Prahova, CNP 1870804297294, identificat cu CI seria PX nr. 591639 eliberată de SPCLEP Blejoi la data de 14.08.2018, în nume propriu.

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 notariale nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul de 450 lei și 85,50 lei TVA cu chit. nr. 14315/2021, eliberată de acest birou. S-a achitat taxa A.N.C.P.I. în sumă de 120 lei, pentru operațiunea cu codul 2.2.2, cu chit. nr.320947/2021.

NOTAR PUBLIC,
CĂLIN MIRELA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de Călin Mirela, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
CĂLIN MIRELA

ROMÂNIA
CĂLIN MIRELA
SĂNGERU
NOTAR PUBLIC

ANCPI
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.	46994
Ziua	06
Luna	04
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei CONSTANTIN DANIEL-COSTIN
Domiciliul Loc. Cocosesti Nr. 245, jud. Prahova

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **46994** din data **06-04-2021**, vă informăm:

Imobilul situat in Loc. Cocosesti, Str GRĂDINIȚEI, Nr. 26, jud. Prahova, UAT Paulesti avand numarul cadastral 30762 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **30799** situat in Loc. Cocosesti, Str GRĂDINIȚEI, Nr. 26, jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafața măsurată 778 mp;
2) **30800** situat in Loc. Cocosesti, Str GRĂDINIȚEI, Nr. 26, jud. Prahova, UAT Paulesti avand suprafața măsurată 755 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral, de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 14-04-2021.

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
Marian Henta

Marian Henta
Semnat digital de Marian Henta
Data: 2021.04.14 12:22:37 +03'00'

ANCPI

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

PLOIEȘTI, Str. Unirii nr. 2, Cod poștal 100043, Tel. (0244) 51.85.69, Fax: (0244) 59.22.36

Nr.cerere	
Ziua	
Luna	
Anul	

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 30762 / UAT Paulesti

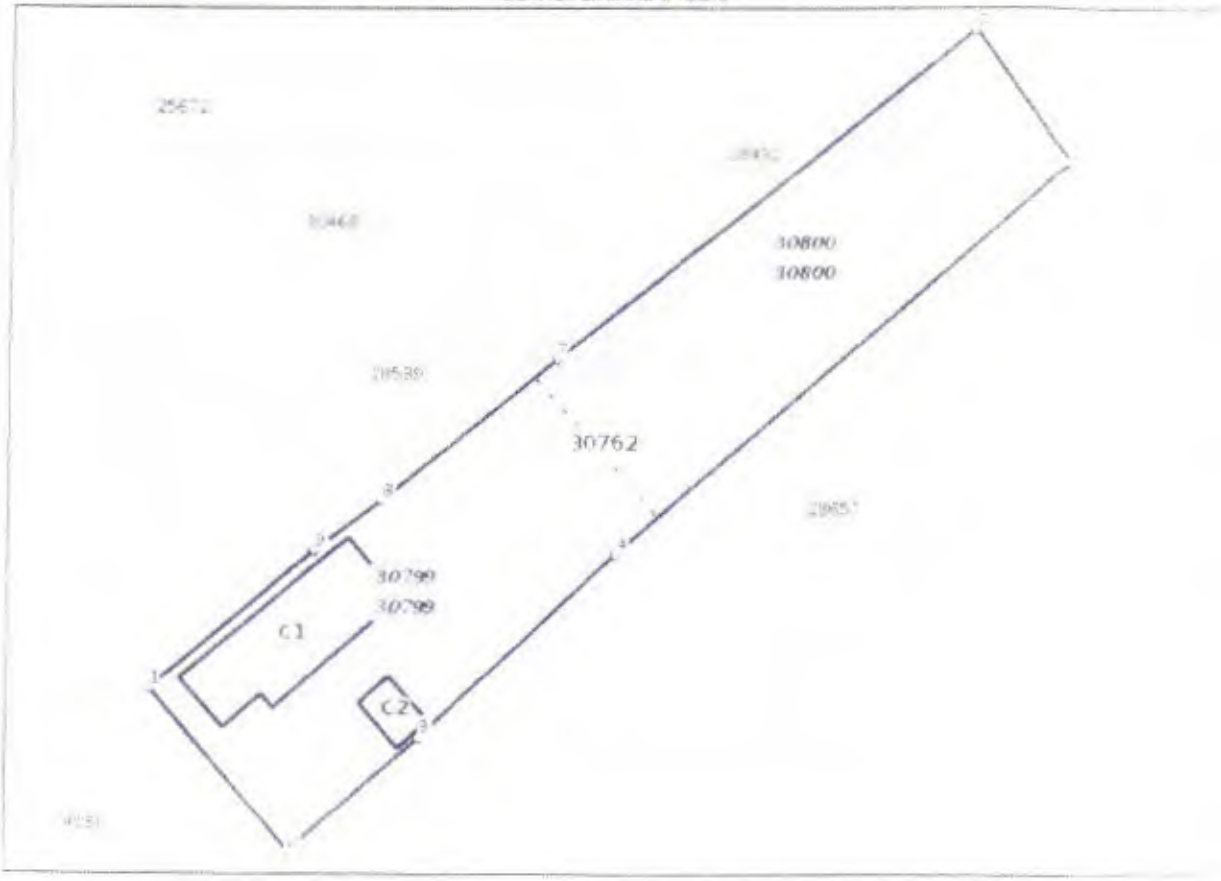
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Cocosesti, Str Grădiniței, Nr. 26, Jud. Prahova

Comuna/Oraș/Municipiul: Paulesti

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
30762	1533	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	778	7	697	
2	vie	DA	755	7	698	
	TOTAL:		**1.533**			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	30762-C1	constructii de locuinte	133	Cu acte	C1- Locuinta Suprafata construita desfasurata P=133mp, an construire 1987
2	30762-C2	constructii anexa	18	Cu acte	C2 -Anexa Suprafata construita desfasurata P=18mp, an construire 1987

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.609
2	3	14.996
3	4	23.618
4	5	52.942
5	6	14.323
6	7	46.83
7	8	19.951
8	9	7.315
9	1	18.993

**** 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	46994	06.04.2021	15.04.2021	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 46994 inregistrată la data de 06.04.2021, s-a propus dezmembrarea imobiluiui rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	30799	778	Loc. Cocosesti, Str Grădiniței, Nr. 26, Jud. Prahova
2	30800	755	Loc. Cocosesti, Str Grădiniței, Nr. 26, Jud. Prahova

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 14-04-2021
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului si publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate.

Marian Henta

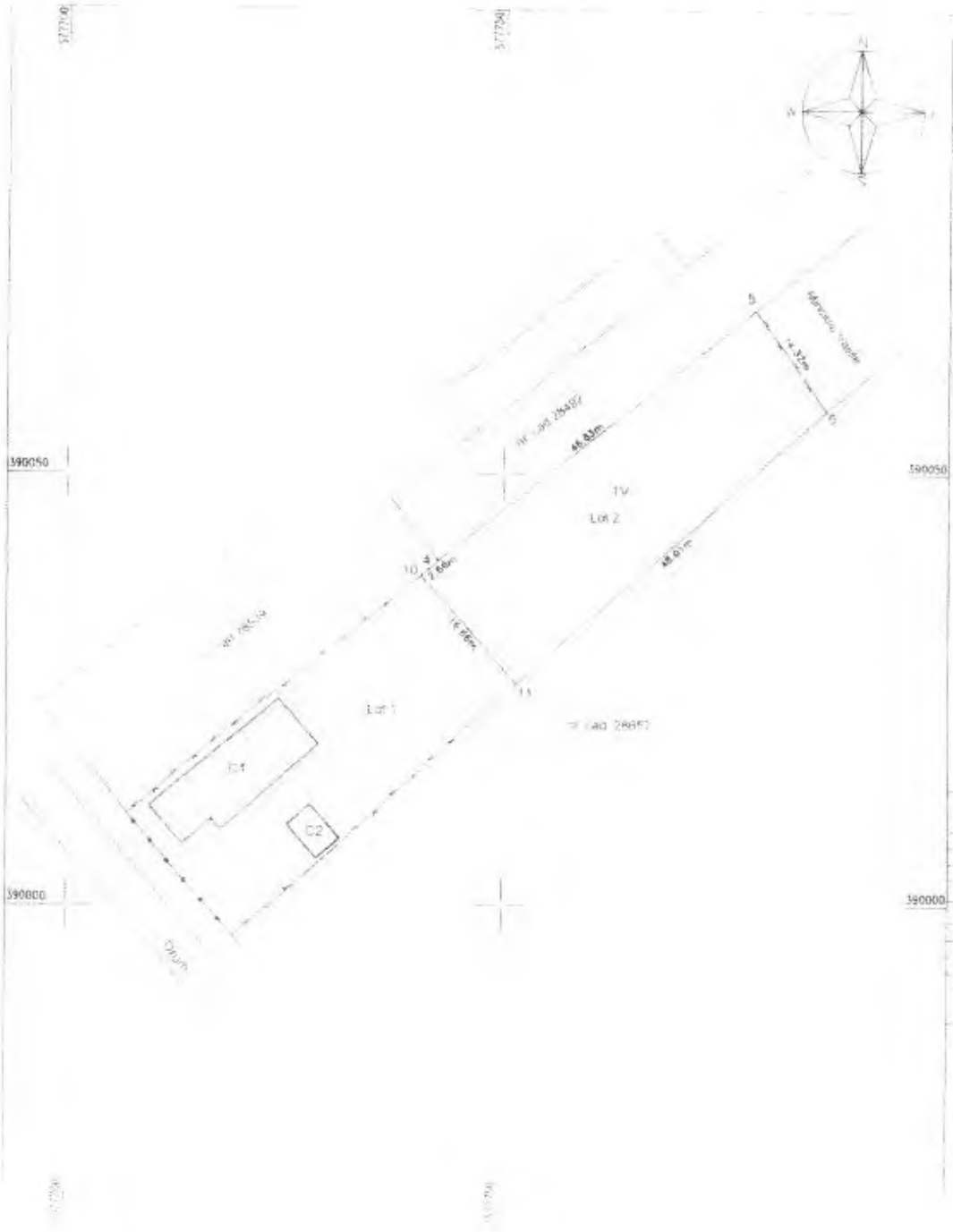
Marian Henta

Semnat digital de Marian Henta
Data: 2021.04.14 12:23:32 +03'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafață măsurată/mp	Adresa imobilului
	755mp	Sat Costesti, str. Cadrilater, nr. 26
		Intravilan - Tarla 7, parcela 1/1/1/1
Carte Funciară nr.		UAT Păiești



LOT 2

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	V	755	Teren intravilan, împrejmuit cu gard
Total		755	

B. Date referitoare la construcții

Cod corpi	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală din măsurători: 755mp

Întocmit: GHITA Alin-Alexandru

Tel: 0745 00 34 70

Alin-Alexandru Ghita

Semnat digital de Alin-Alexandru Ghita

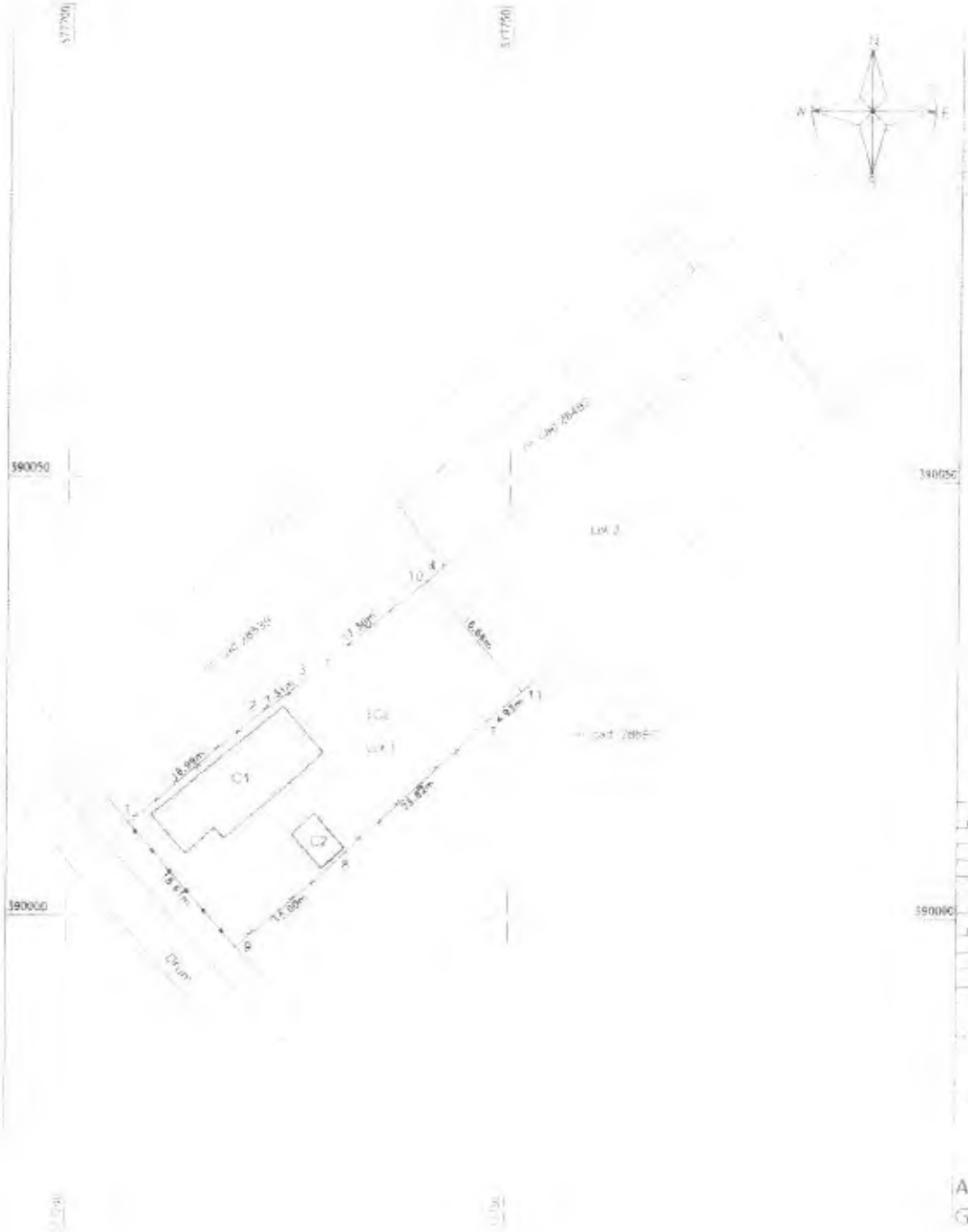
Data: [illegible]

Semnătura

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafață măsurată(mp)	Adresa imobilului
	778mp	Sat Pauești, str. Grigorești, nr. 26
		Intravilan, Tarla 7, parcela C1/927
Cartea Funciara nr.		UAT Pauești



Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	Cc	778	Intravilan, proprietate privată
Total		778	

Nr. cadastral	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	133	Locuință - Suprafața construită desfășurată P+1 133mp, an construire 1987
C2	CA	18	Anexă - Suprafața construită desfășurată P+1 18mp, an construire 1987
Total		151	

Alin-Alexandru Ghita

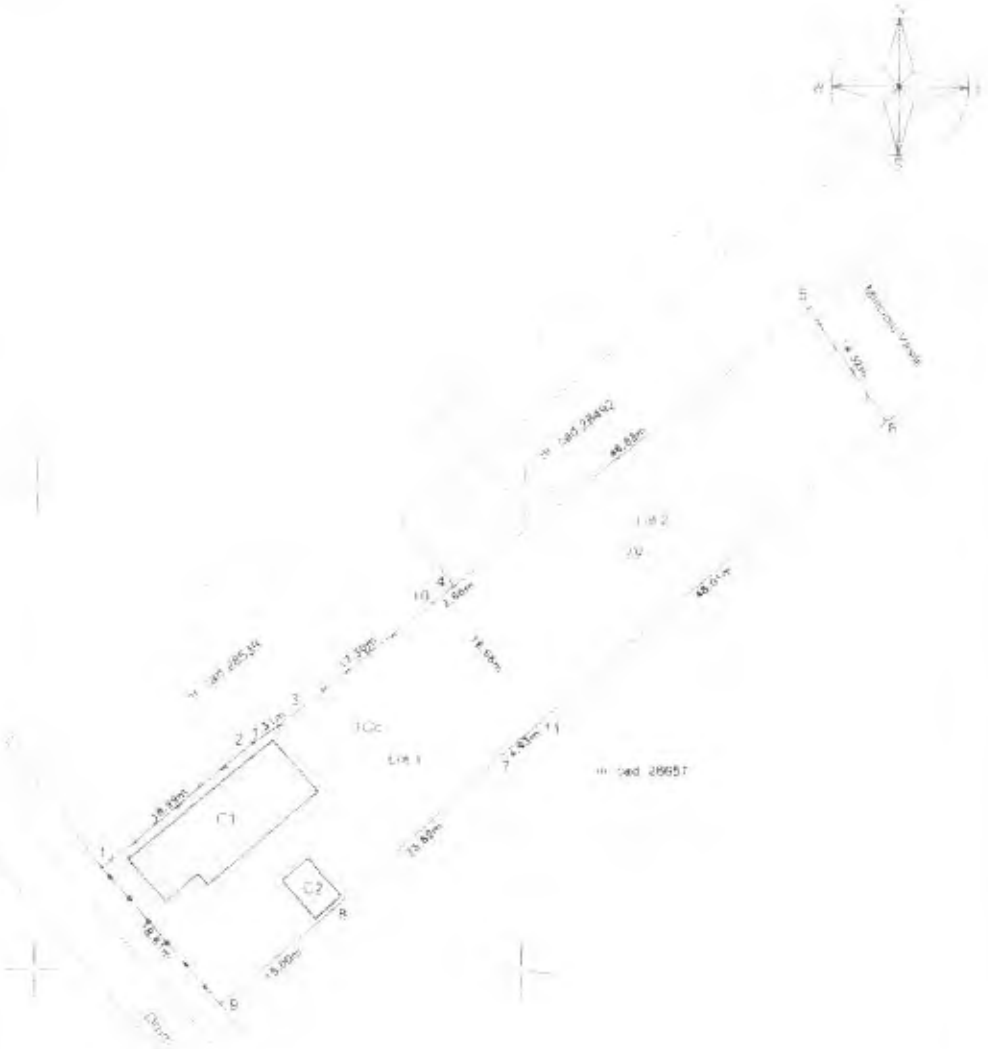
Semnat digital de Alin-Alexandru Ghita

Marian Henția

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafață măsurată(mp)	Adresa imobilului
30762	1533mp	Sat.Cocoveşti str. Grădinii nr. 26
		Intravilan, Tarla 7, parcela Cc 697, c 658
Cartea Funciara nr		UAT. Paulesti



A. Date referitoare la teren

Situaţia actuală (înainte de dezlipire/dezlipiri)				Situaţia viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafaţa (mp)	Categoria de folosinţă	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafaţa (mp)	Categoria de folosinţă	Descrierea imobilului
30762	1533mp	[illegible]	N- Gard plasa		728	DC	[illegible]
			E- Gard plasa		759	[illegible]	[illegible]
			S- Gard metal				
			V- Gard plasa				

Executat: GHIŢĂ Alin Alexandru

Confirm exactitatea măsurătorilor la teren, calculelor, precum şi documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

Alin-Alexandru Ghita

Semnat digital de Alin-Alexandru Ghita

Inspector

Semnătura şi parafa