



HOTARARE

privind însușirea Raportului de Evaluare pentru suprafața de 2738 mp teren nr.cad. 28657, situat în intravilanul satului Cocoșești Tarla 7 Parcelele A 695, V 694, A 693, în vederea achiziționării

Avand in vedere:

- referatul de aprobare nr. 12243/18.08.2020 al primarului comunei Păulești prin care propune însușirea Raportului de Evaluare, pentru stabilirea valorii de piață a terenului în suprafață suprafața de 2738 mp teren nr.cad. 28657, situat în intravilanul satului Cocoșești Tarla 7 Parcelele A 695, V 694, A 693, proprietatea numiților Marin Vasile și Vișan Steluța, în vederea achiziționării.
- Raportul de specialitate nr. 12244/18.08.2020 al compartimentului achizitii publice din cadrul Primăriei comunei Păulești;
- Raportul de evaluare întocmit de Ene Constanța, membru ANEVAR, legitimație 12447.
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local.

În 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.

În 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 2738 mp având nr.cad. 28657, situat în intravilanul comunei Păulești, sat Cocoșești, Tarla 7 Parcelele arabil 695, vie 694 și arabil 693, proprietatea numiților Marin Vasile și Vișan Steluța, conform anexei care face parte integrantă 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 dnii Duma Cristian și Stancu Gheorghe, reprezentanți ai consiliului local, în comisia de negociere pentru stabilirea pretului de achiziționare a 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 – Ioniță-Neamț
Anca Mihaela



CONTRASEMNEAZA
Secretar General Comuna Păulești
Răducea Felicia



PRIMĂRIA COMUNEI PAULEȘTI, JUDEȚUL PRAHOVA

Subiect:

Raport de evaluare proprietate imobiliară -teren, situat în Cocoseli, în suprafața totală de 2738 mp

Ca urmare a solicitării cu numărul de identificare DA26010849 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare ansamblu de proprietăți imobiliare, am efectuat raportul de evaluare la data de 27.07.2020 estimând valoarea de piață a proprietății menționate mai sus în scopul tranzacționării.

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

Raportul de evaluare a fost efectuat conform standardelor internaționale de evaluare adaptate (SEV 2018) și a metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

În urma realizării raportului de evaluare am ajuns la opinia că valoarea de piață totală a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, menționate mai sus este:

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Valoare eur/mp	Suprafața mp	Valoare euro	Valoare lei
1	Teren	28657	27	2738	73.500	355.000

1 euro la data de 27.07.2020 = 4.8276 lei

Valoarea nu conține TVA

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

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluarii Proprietate imobiliara compusa din teren
Com. Paulesti, Sat Cocosesti, tarla 7, parcela A695, V694, A693, Jud. Prahova

Scopul evaluarii Tranzactionare

Client Comuna Paulesti

Utilizatori Comuna Paulesti prin Consiliul Local Paulesti/
Marin Vasile/Visan Steluta

CONTINUTUL EVALUARII

CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINȚĂ ALE EVALUARII

- 1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- 1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12. Descrierea raportului

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect, Descrierea juridică
- 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- 2.4. Informații despre amplasament
- 2.5. Descrierea construcțiilor
- 2.6. Date privind impozitele și taxele
- 2.7. Istoric, incluzând vânzări anterioare și oferte sau cotațiile curente
- 2.8. Analiza celei mai bune utilizări

CAPITOLUL III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. Definierea pieței specifice
- 3.2. Analiza ofertei competitive
- 3.3. Analiza cererii
- 3.4. Echilibrul pieței
- 3.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1. Abordarea prin piață
- 4.2. Abordarea prin venit

CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- Bibliografie
Anexe

mm

Beneficiarul lucrării

Persoana juridică: Comuna Paulești, județ Prahova

CUI: 2843983

Utilizatorul lucrării: Comuna Paulești, județ Prahova

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip Teren intravilan cu o suprafață de 2738 mp

Adresa proprietății: Com. Paulești, Sat Cocosești, Târla 7, parcela A695, V 694, A 693, jud. Prahova

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarii imobilului: **MARIN VASILE/VISAN STELUTA**

Asupra proprietății, considerată în integralitatea sa, nu există niciun fel de sarcini, conform declarației proprietarului

Scopul evaluării

Informarea clientului asupra valorii proprietății în vederea instrairii/inchirierii

Date de referință

Data inspecției:

Inspectia a fost efectuată de către membru titular ANEVAR Ec. Ene Constanta în data de 14.07.2020, în prezența proprietarilor.

Data evaluării: 24.07.2020

Data raportului: 24.07.2020

Baza de evaluare – Tipul valorii

Valoarea de piață a imobilului în integralitatea lui, așa cum este ea definită în SEV 100 "Cadru 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."

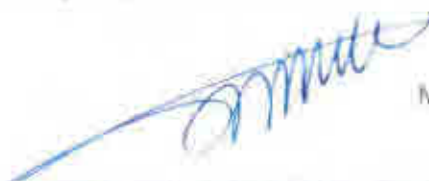
Curs de schimb valutar la data de 27.07.2020

1 Euro = 4,8276RON

Rezultatul evaluării

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

73.500 EURO; echivalent 355.000 RON


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

1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

• Evaluator	: ENE CONSTANTA
• Sediul Social	: Mun. Ploiesti, str. Boldescu, nr. 18, Jud. Prahova
• Reprezentant /functie	: Ec. Ene Constanta
• Nr. legitimație	: 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 prele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevarate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 14.07.2020.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, exceptie făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2018.
6. Posed cunostintele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,
Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,
Evaluator autorizat EPI



1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentei lucrări: Persoană juridică: Comuna Paulești, județ Prahova
CUI : 2843981

Utilizatorul lucrării: Comuna Paulești, județ Prahova

1.3. Scopul evaluării

Informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății imobiliare de tip "teren", identificată și delimitată în planurile și documentația fotografică anexate, în vederea înstrăinării.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este alcătuită din :
Teren intravilan în suprafață de 2738 mp, situat în comuna Paulești, sat Cocosești , Tarla 7, Parcela A 695, V 694, A 693.

Suprafața totală a terenului este de 2738 mp, nr cadastral 28657, împartit trei parcele:

- Parcela A 695 , teren intravilan , arabil , în suprafață de 610 mp
- Parcela V 694, teren intravilan , arabil , în suprafață de 690 mp
- Parcela A 693, teren intravilan , arabil , în suprafață de 1438 mp

Adresa proprietății : comuna Paulești, sat Cocosești, Tarla 7, jud. Prahova

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Inspectia imobilului a fost realizată în data de 14.07.2020, în prezența unui reprezentant al proprietarului, când au fost efectuate și fotografiile anexate prezentului raport de evaluare. Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către proprietar.

1.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit este reprezentat de valoarea de piață:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. (Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2018).

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii Julie 2020. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **27.07.2020**.

Evaluarea a fost realizată în data de **27.07.2020**.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de vecinătate, aceasta fiind apreciată ca adecvată de către evaluator.

Se vor prezenta ipotezele si conditii limitative prezentate in cele ce urmeaza. Opiniile evaluatorului sunt exprimate in concordanta cu aceste ipoteze si conditii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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, depreciari, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

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

1.8. 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

1.9. 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 neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de



- Se presupune că detinutul responsabil al unui 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, neexpuise 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 riscuri 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.

Milu

- Scopul prezentației Valorile semnificate în prezenta raportului sunt doar estimări bazate pe operațiunile de evaluare, studiul de dezvoltare și preții imobiliare specifici asociați prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Ipotecă specială; Valoarea nu conține TVA. Referința la TVA este o cerință specifică a utilizatorului desemnat al raportului.

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

I.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmarit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor | ANEVAR- 2018:

- SEV 100 – IVS Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.12. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și rationamentul aplicat, gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

CAPITOLUL II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate a fost dobândit de către **Marin Vasile și Visan Steluta** în baza:

Documente disponibile:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Extras de carte funciara
- Certificat de moștenitor

Mențiuni privind situația juridică a proprietății

TEREN- intravilan destinație curți-construcții cu suprafața totală de 2738 mp. Terenul este detinut de către Marin Vasile și Visan Steluta.

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

...prevederilor de închiriere, respectiv vânzare, este de 100 lei/an, calculat la 100 lei/ha, pe
puncte înfronctionata liber pe baza pentru un compozitor notat sau anul se ar putea avea
interes la comparare dacă are interes și în comparare construcții.
Evaluarea s-a făcut ținând cont de suprafețele menționate în documentația anexată.

Date privind documentația cadastrală

Suprafețe înregistrate în documentația cadastrală:

TEREN :

St= 2738 mp

Nr Cadastral 28657 tarla 7 parcela A 693,V694,A695 cu vecinătățile:

Nord: Miricioiu Vasile,Constantin,Gheorghe

Est: Sandu Ion

Sud: MD Mihai Vasile

Vest: De 547

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

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

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

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

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

Zona de amplasare

- 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 puncte 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 scoolare
 - proprietati industriale/comerciale (diverse afaceri din zona)
 - proprietati guvernamentale : Primaria

Alte importante de circulație în apropiere

- Auto și pietonal – DN1B, DN 1, DJ 102
- Calitatea rețelilor de transport: șosele asfaltate cu o bandă pe sens și 2 benzi pe sens

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: preponderant rezidențială dar și comercială
- În zona sunt amplasate preponderant case cu terenuri și curți, dar și proprietăți comerciale.
- Imobilul este amplasat în zona periferică a comunei Paulești
- Din punct de vedere economic: zona în dezvoltare, cu un somaj mediu
- În imediată vecinătate a proprietății, la distanță de max. de 1000 – 2000 m se poate găsi orice facilități edilitare de tipul:
 - Unități de învățământ (primar și gimnazial)
 - Unități medicale (particulare și de stat), farmacii
 - Instituții de cult.
- Mijloace de transport în comun: maxi-taxi.
- Vecinătăți: Unități de alimentație publică, cum ar SKY și desigur și altele mai mici; terenuri de tenis, Complex Perla; Schnitzel Haus, pădurea și lacul Paulești, sala de sport multe cartiere rezidențiale ridicate după 1990, supermarket Carrefour (la circa 2km) etc.

Utilități edilitare (infrastructură) conectate pe parcelă

- Rețea urbană de energie electrică: existentă
- Rețea urbană de apă: existentă
- Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- Rețea urbană de gaze: existentă
- Rețea urbană de canalizare: existentă
- Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet: existentă

Ambient - poluare

Ambient civilizat, poluare în limitele comunei Paulești

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Paulești, în vecinătatea infrastructură completă, ambient civilizat.

II.4. Informații despre amplasament

Descrierea terenului supus evaluării

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S totală 2738 mp, categoria intravilan
- Deschiderea la stradă; deschidere la drum asfaltat: 19 ml
- Dimensiuni: regulat
- Inclinație: plan
- Formă: regulată
- Acces: din drum public asfaltat

Amu

...produse, servicii, activități economice, precum și dezvoltarea infrastructurii (transport, servicii productive).

Analizând datele prezentate în tabelul de mai sus, se observă că utilizarea terenului (agricultură comercială), în conformitate cu restricțiile urbanistice ale zonei îndeplinește criteriile posibilității fizice, al permisibilității legale și respectiv cel al fezabilității financiare și poate satisface criteriul maximului productivității.

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențial/comercială.

Utilizare analizată	Criterii CM8U			
	Permisa legal	Posibilă fizică	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Da	Da	Da	Da
Rezidențial	da	da	da	da

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Piața Imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente; numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu numerar, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată, spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferte sau exces de cerere și nu echilibru, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

[Signature]

de funcționare mai îndelungă, astfel încât să se asigure continuitatea permanentă a activității economice, fiind posibilă, prin urmare, și vânzarea de terenuri agricole, în scopul păstrării terenurilor agricole în circuitul agricol. Interesul față de această piață este determinat de o nouă legislație în domeniu, de competiția bancilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot fi deosebite, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibrul. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

III.2. Definirea pietel specifice.

Definirea pietel specifice

Definirea pietei : **Piața imobilelor tip teren**

- Arealul analizat : **Com. Paulești**
- Din punct de vedere edilitar: se observă o ușoară creștere a activității de construire în zona (Paulești-Găgeni) datorită proximității față de mun. Ploiești.
- Din punct de vedere economic : activitatea economică este bazată pe industria petrolieră, jud. Prahova, având fabrici reprezentative pentru această industrie. Forța de muncă din zona activează în aceste fabrici obținând venituri medii și peste medii. Nivelul educațional al rezidenților este ridicat.
- "Piața logistică și industrială din România traversează o perioadă de efervescentă, marcată atât de o creștere a cererii de spații de profil, cât și a ofertei.
- Potrivit celui mai nou raport specializat pe Industrial și Logistică al Cushman & Wakefield Echinox, circa 90% din stocul actual al proiectelor industriale este concentrat în București și în alte cinci orașe – precum Timișoara, Cluj, Ploiești, Brașov și Pitești.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (rezidențial) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a construcțiilor rezidențiale.

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

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat urmatori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

se -auzele economice. Pentru un anumit tip de proprietate, se analizeaza consumul de locuinte al populatiei sa, tendinta de ultimii ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Piata imobiliara a arieiului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in usuara dezvoltare datorita proximitatii fata de muni. 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 evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de 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.



În prezent, piața imobiliară este caracterizată prin prezența unor proprietăți cu caracter rezidențial, care sunt în general în stare bună de întreținere, dar există și unele proprietăți care au suferit de degradări semnificative din cauza neglijenței și a lipsei de întreținere. În ceea ce privește evoluția pieței imobiliare, se poate observa că în ultimii ani s-a înregistrat o scădere a numărului de tranzacții, ceea ce este în concordanță cu tendințele generale ale pieței imobiliare din România.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piață

- Zona preponderant rezidențială, parțial industrial/comercială, de case cu terenuri curți, respectiv spații comerciale diverse cu terenuri.

Evaluatorul s-a deplasat în vecinătatea proprietății pentru a identifica zona și cartierul, s-a observat că proprietățile învecinate sunt reprezentate în principal de construcții rezidențiale și spații comerciale cu terenuri; din punct de vedere al gradului de întreținere și stării tehnice, construcțiile sunt bine întreținute.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusă evaluării.

Comuna Paulești a cunoscut o dezvoltare considerabilă în ultimii 20 de ani. Au fost edificate multe construcții industriale/comerciale în zona. Aici avem foarte multe spații de alimentație publică, sedii de societăți comerciale cu activități diverse, sticlărie, prelucrare lapte, moara de cereale, fabrica de pâine, brutării, cofetării. De asemenea, foarte multe magazine atât cu caracter de magazin de cartier, cât și mici supermarketuri. În zona avem și spații cu caracter de hoteluri și hostelry.

III.3. Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Multe dintre aceste construcții au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererilor manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În zona se constată un interes mediu pentru achiziționarea de proprietăți similare. În zona pentru care se face această analiză se constată că oferta de proprietăți similare este relativ mare, iar cererea este medie, resimțindu-se înăsprirea condițiilor de finanțare.

Oferta de proprietăți rezidențiale este polarizată, în continuare, pe câteva direcții generale, anume construcțiile „vechi” (construite în general înainte de 1990) și cele „noi” (construite după această dată), pe de o parte, și locuințele comune și cele unifamiliale, pe de altă parte, toate acestea urmărind criteriul calității.

Criteriile de mai sus sunt reflectate și la nivel de sub-piață geografică, și anume, locațiile cu caracter mixt pot, la rândul lor, prezenta segmentarea de mai sus în cazul în care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterală. De exemplu, în zonele cu o structură rezidențială mixtă (blocuri și case/vile), direcțiile generale de mai sus vor putea fi urmărite pentru segmentarea ofertei.

Oferta de spații rezidențiale ramane, la nivelul anului 2018-2019, apropiată ca volum de cea din anii anteriori, livrarea de noi locuințe fiind caracterizată prin livrarea de proiecte de mici

În ceea ce privește piața imobilelor care se adresează bugetului mai mare, este vizibilă o relativă stagnare, din cauza evoluției slabe a consumului și a apetenței reduse la nivel de investitori pe o astfel de piață.

III.4. Analiza cererii

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor juridice în interes investitional. Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este relativ scăzută și vine din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

III.5. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau nicio dată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația preturilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la preturile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de către vânzător, care poate fi mult peste valoarea de piață. Preturile mari de oferta sunt întâlnite în zonele

unde există puține vânzări similare, nesiguranța cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile lei/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile, cât și preturile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a preturilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a preturilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un pret prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment preturile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de



Fishkill Brook, Freerium

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară 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.5. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

Plata 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 cercetării de piață întreprinsă de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din proprietăți relativ similare ca vârstă, funcționalitate și suprafață, cu prețuri cuprinse între 25 € și 40 € pe mp teren.

In momentul de fata, proprietatea supusa evaluarii, apartine unei pieti 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 fca, insa sau stabilit acolo datorita oportunitatilor bune si datorita faptului ca zona este in dezvoltare continua.

CAPITOLUL IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea valorii de plata a imobilului, teren in suprafata de 2738 mp, asa cum a fost ea definita, in vederea concesiunii de catre proprietar.

Pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în cauză, s-au folosit doar două abordări dintre cele trei abordări:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit

Etapela parcurse in vederea estimarii valorii au fost:

- Identificarea și inspectia proprietății, încadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;
- Stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului;
- Deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul;
- Analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- Stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punct de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.



IV.3. Alocarea prin piata

Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele 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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodelor 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 satisfactor.

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

Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate

se va lua valoarea medie (terenul de vânzare a avut o ofertă justă din valoarea brută, ca procent din prețurile de vânzare, cea mai mică).

Evaluarea terenului atârșit proprietății este aplicată în ipoteza că terenul este liber. Având în vedere configurarea proprietății și a dreptului de proprietate, precum și modul de dobândire, în analiza efectuată s-a considerat suprafața totală de teren, 2738 mp, conform măsurători.

Abordarea prin comparații de piață poate fi utilizată pentru evaluarea imobilului analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice această metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între comparabile. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri de specialitate și de publicațiile de profil.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemanătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului/agenției imobiliare.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Astfel, în urma analizei de piață, au fost selectate **urmatoarele proprietăți**, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		63,800 €	35,000 €	39,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		29.00 €/mp	40.00 €/mp	26.00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	fără	fără	fără	fără
Condiții de finanțare	numerar/credit	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	tranzacții nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Tarla 7 parcela A693,V694,A695 Cocosești Prahova intr-o casă	Găgeni zona Deal Verde	Găgeni zona Padure; zona mai bună decât subiectul	Găgeni zona mai îndepărtată de casă
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	2,738 m.p.	2,200 m.p.	900 m.p.	1,500 m.p.
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Front stradal - aprox. :	19	26	10	26
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren:	nu este cazul	liber	nu este cazul	nu este cazul
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	cu utilități la hotar	similar	similar	similar
Zonare		rezidențial	rezidențial	rezidențială
Cea mai bună utilizare:	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențială

OMU

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

Ajustările s-au luat in considerare astfel:

Explicarea

corecțiilor:

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

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

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare corectii, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu a u fost necesare corectii
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare corectii, conditiile de finantare fiind numerar/credit atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare corectii, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare corectii
Localizare	Toate comparabilele sunt in proximitatea subiectului si prin urmare nu ajustam
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) si formă	au fost aplicate corectii in conformitate cu suprafetele comparabilelor astfel comp. 1 , 2 si 3 sunt ajustate cu minus 2 respectiv 10 si 5 procente ptr ca au suprafete mai mici decât subiectul
Front stradal - deschidere la fațadă	am ajustat doar comparabila 1 cu minus 0.5% ptr ca are deschiderea mai mare decât subiectul si suprafata aproape cat subiectul. Celelalte 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 demolabile)	Nu au fost necesare corectii
Utilități	Nu au fost necesare corectii

Comparații de valori

Valoarea estimată

Cea mai bună
utilizare

Valoarea estimată a fost asimilată valorii corectate cu cele mai puține corecții

Toate comparațiile pot avea utilizare atât comercială, cât și rezidențială, cu
subiectul de evaluat și prin urmare nu aplicăm ajustări.

Valoarea estimată a fost asimilată valorii corectate cu cele mai puține corecții
(corecția brută procentuală cea mai mică)

Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu
valoarea ajustată a proprietății comparabilei 1, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai
puține ajustări (*ajustarea brută procentuală cea mai mică*), având în vedere caracteristicile
analizate.

În acest context, valoarea estimată a proprietății, rezultată prin abordarea prin piață, este:

VALOAREA ESTIMATĂ Abordarea prin piață	Valoarea estimată Abordarea prin piață	Valoarea estimată Abordarea prin piață
---	---	---

Calculul se regăsește în anexa atașată.

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Tarla 7 parcela A693,V694,A695 Cocosești Prahova între case	Găgăni zona Deal Verde	Găgăni zona Padure, zona mai bună decât subiectul	Găgăni zona mai îndepărtată de case
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața	2,738 m.p.	2,200 m.p.	900 m.p.	1,500 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		63,800 €	36,000 €	39,000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		29.00 €/mp	40.00 €/mp	26.00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total corecte		-5% -1.5 €	-5% -2.0 €	-5% -1.3 €
Preț de vânzare corectat		27.55 €	38.00 €	24.70 €

23

Teren 2738 mp situat în Com. Paulești, Sat Cocosești, Tarla 7, Parcela A693,V694,A695

Amul

1. Corecție (%) / total corecție		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp		38.00 €/mp		24.70 €/mp	
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara		fara		fara	
Corecție (%) / total corecție		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp		38.00 €/mp		24.70 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar/credit	similare		similare		similare	
Corecție (%) / total corecție		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp		38.00 €/mp		24.70 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzacții nepartinitoare	similar		similar		similar	
Corecție (%) / total corecție		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp		38.00 €/mp		24.70 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
Corecție (%) / total corecție		0%	0.0 €	0%	0.0 €	0%	0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp		38.00 €/mp		24.70 €/mp	
6 Localizare	Tarla 7 parcela A693,V694,A695 Cocosesti Prahova intre case	Gageni zona Deal Verde		Gageni zona Padure, zona mai buna decât subiectul		Gageni zona mai indepartata de case	
Corecție (%) / total corecție		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț corectat		27.55 €/mp		38.00 €/mp		24.70 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	2.738 m.p.	2200mp regulata	/	900mp regulata	/	1500mp regulata	/
Corecție (%) / total corecție		-2.0%	-0.5 €	-10.0%	-3.7 €	-5.0%	-1.2 €
b Front stradal - deschidere la	~ 19 ml	~ 30 ml		~ 20 ml		~ 26 ml	

mmc

Corectie (%) / total corectie		0.5%	0.5 €	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 €
d Eliberare teren (constructii 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 €
Preț corectat caracteristici fizice		26.06 €/mp		33.17 €/mp		22.76 €/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 €
Preț corectat		26.06 €/mp		33.17 €/mp		22.76 €/mp	
9 Zonarea destinația legală permisă	rezidentiala/comerciala	Residential/co m		Residential/co m		Residential/co m	
Corectie (%) / total corectie		0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €	0.0%	0.0 €
Preț corectat		26.06 €/mp		33.17 €/mp		22.76 €/mp	
10 Cea mai bună utilizare	comercial	Residential/co m		Residential/co m		Residential/co m	
Corectie (%) / total corectie		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Preț corectat		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp	
Preț corectat		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp	
Corectie netă		-3%	-0.7 €	-10%	-3.8 €	-5%	-1.2 €
Corectie totală brută		€ 0.69		€ 3.8		€ 1.24	
Corectie brută procentuala		3%		10%		5%	



Suprafata	2738 mp	Suprafata terenului	2738
Valoare estimată	78.800 €	Estimare în lei	154.328 lei
Curs valutar folosit	4.8277 lei	la data de	27.07.2020
1 euro =			

IV.2. Abordarea prin venit, capitalizare directă

Estimarea valorii terenului

Renta funciara poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului.

Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului.

Abordarea prin venit estimează valoarea de piață pentru întreg imobilul format din teren și construcții (venituri obținute de regulă, funcție de amplasament). Metodele de venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. În acest sens se evidențiază 2 categorii de metode de randament:

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

În acest raport se determină valoarea proprietății imobiliare prin **metoda capitalizării directe a veniturilor**:

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

Rata de capitalizare este selectată din cadrul tranzacțiilor cu proprietăți comparabile, asigurând reflectarea mediilor ale investitorilor. Am calculat rata de capitalizare pe baza ofertelor din piață pentru închirieri/vânzări proprietăți similare.

Principalele elemente utilizate în această metodă:

- Venit brut potențial VBP = suma totală a veniturilor din chirie în ipoteza unui grad de ocupare de 90% obținut anual.
- Venitul brut efectiv VBE care se obține prin scăderea pierderilor de chirie din cauza neocupării integrale și din cauza neplății sau întârzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obține scăzând din VBE cheltuielile de exploatare.

Am selectat din piață trei oferte de închiriere terenuri. Nu am găsit oferte în comuna Paulești însă am găsit în comuna Ciorani și în Orasul Baicoi. Ofertele de închiriat sunt de 0,6, 0,83, 0,29 euro/mp. Am făcut o medie aritmetică și a rezultat că se închiriază conform ofertelor cu circa 0,5 euro/mp/lună. Am considerat o marjă de negociere de 20% și un grad de neocupare de 20%. Cheltuieli cu impozite și taxe 100 euro/an și administrația de 600 euro/an.

Referitor la întârzieri la plata chiriei (supradimensionarea face să fie greu de închiriat) nu am luat în calcul dat fiind faptul că primăria are în intenție achiziționarea acestui teren.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe analizând tranzacții recente de proprietăți comparabile.

omuc

CAPITOLUL VI ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Sintetizand rezultatele obtinute prin analiza informatiilor de piata si utilizarea metodei de evaluare recomandate de standard este urmatoarea:

TEREN LOT 2738 mp IN COMUNA PAULESTI SAT COCOSESTI
tarla 7 parcela A 693, V694, A695

RECONCILIAREA REZULTATELOR

1 EURO LA 27.07.2020 = 4.8276 LEI				
				4.8276
Spunător	Valoare (mp)	Suprafata (mp)	Valoare (Euro)	Valoare (Lei) (mp)
Metoda comparativa	27	2738	72.504	350.700
Metoda veniturilor	27	2738	70.500	340.700

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, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	73.500 euro; 27 eur/mp; valoare de 266.000 euro
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATĂ
DATA EVALUĂRII	27.07.2020
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 și comparabile
- Anexa 4** Acte de proprietate

ANEXA 1
Fise Bunului
Fise de calcul

onu

I.Terun

Nr. cadastral : 28657
Destinatie
arabil/construibil
Localizarea
Com. Paulesti, Sat
Cocosesti, tarla 7,
parcela A695, V694, A
693, Jud. Prahova
Suprafata : 2738 mp



Tipul
Regim economic
Deschiderea la strada
Regim Juridic drum
Forma
Utilitati existente pe proprietate, la hotar

Vecinatati
Imprejmuire
Inclinare
Stare teren
Restrictii de construire

Intravilan
Arabil/construibil
Cu deschidere directa la strada
Drum de acces asfaltat
Dreptunghiulara
- energie electrica
- apa, canalizare
- gaze

Rezidentiale si comerciale
Imprejmuit
Plan
Buna
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	2738	821.4
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni)	EURO		9,857
Grad de ocupare	% din Venitul brut	80.00%	7,885
TOTAL			
Cheltuieli cu impozitul	EURO		100.0
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	0.00%	0
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EURO	600	600.0
Venit net anual	EURO		7,185
Rata de capitalizare, c	-		9.0%
Curs de schimb la data de referinta 27.07.2020	LEI/ 1 EURO	4.8276	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		79,838
	LEI		385,427
VALOAREA PROPRIETATII eur/mp	29 €		



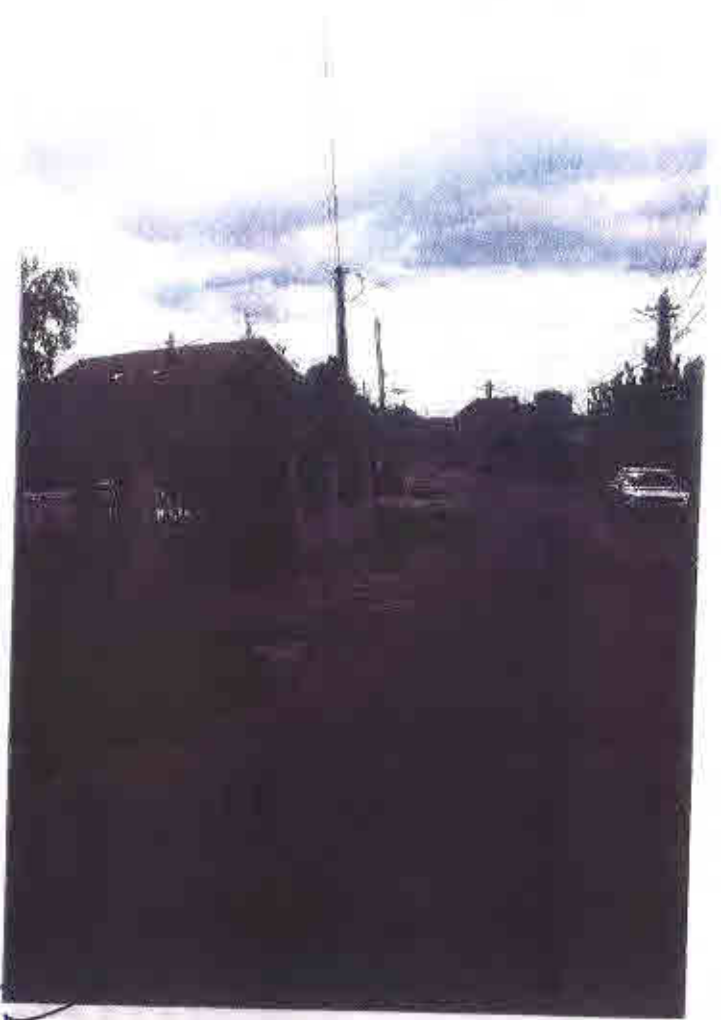
ANEXA 2

Fotografii





me



ANEXA 3

Localizare subiect și comparabile

onu



Handwritten signature in blue ink.

Identificarea	Comparaibil 1	Comparaibil 2	Comparaibil 3	
	Tarla 7 parcele A693,V094,A695 Cocosesti Prahova intre case	Gageri zona Deal Verde	Gageri zona Padure zona mai buna decat subiectul	Gageri zona mai indepartata de case
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata	2.730 m.p.	2.200 m.p.	900 m.p.	1.500 m.p.
Preț vânzare / ofertă - total		63.800 €	36.000 €	39.000 €
Prețul de vânzare / ofertă unitar		29.00 €/mp	40.00 €/mp	26.00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negocieri (%) / total corecte		5% 1.5 €	5% 2.0 €	5% 1.3 €
Preț de vânzare corectat		27.55 €	38.00 €	24.70 €
1 Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie (%) / total corecte		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp	38.00 €/mp	24.70 €/mp
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara	fara	fara
Corectie (%) / total corecte		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp	38.00 €/mp	24.70 €/mp
3 Condiții de finanțare	numarar/credit	similare	similare	similare
Corectie (%) / total corecte		0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €	0.0% 0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp	38.00 €/mp	24.70 €/mp
4 Condiții de vânzare	tranzacți nepartinitoare	similar	similar	similar
Corectie (%) / total corecte		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp	38.00 €/mp	24.70 €/mp
5 Condiții ale peșei (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%) / total corecte		0% 0.0 €	0% 0.0 €	0% 0.0 €
Preț corectat		27.55 €/mp	38.00 €/mp	24.70 €/mp
6 Localizare	Tarla 7 parcele A693,V094,A695 Cocosesti Prahova intre case	Gageri zona Deal verde	Gageri zona Padure zona mai buna decat subiectul	Gageri zona mai indepartata de case

Amu

		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Preț corectat		27.25 €/mp		30.00 €/mp		34.70 €/mp			
f) Caracteristici fizice									
a) Maxime / dimensiune / și formă	2.738 mp	3200mp / regulată		900mp / regulată		1500mp / regulată			
Corecție (%) / total corecție		2.0%		10.0%		5.0%		-1.2 €	
b) Front stradal - deschidere la stradă	+ 19 ml	- 30 ml		- 20 ml		- 25 ml			
Corecție (%) / total corecție		-0.5%		0.0%		0.0%		0.0 €	
c) Topografie	plan	plan		plan		plan			
Corecție (%) / total corecție		0.0%		0.0%		0.0%		0.0 €	
d) Eliberare teren (construcții demolabile)	nu este cazul	liber		nu este cazul		nu este cazul			
Cheltuieli de demolare, elib. Teren		0.0 €		0.0 €		0.0 €			
Corecție (%) / total corecție		0.0%		0.0%		0.0%		0.0 €	
Preț corectat caracteristici fizice		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp			
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	nu utilități la hotel	similar		similar		similar			
Cheltuieli introducere utilități		€ 0.0		€ 0.0		€ 0.0			
Corecție (%) / total corecție		0.0%		0.0%		0.0%		0.0 €	
Preț corectat		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp			
9 Zonarea - destinația legală permisă	rezidențial/comercială	rezidențial		rezidențial		rezidențial			
Corecție (%) / total corecție		0.0%		0.0%		0.0%		0.0 €	
Preț corectat		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp			
10 Cea mai bună utilizare	comercial	rezidențial/comercial		rezidențial/comercial		rezidențial/comercial			
Corecție (%) / total corecție		0.0%		0.0%		0.0%		0.0 €	
Preț corectat		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp			
Preț corectat		26.86 €/mp		34.20 €/mp		23.47 €/mp			
Corecție netă		3%		-10%		-5%		-1.2 €	
Corecție totală brută		€ 0.69		€ 3.80		€ 1.24			
Corecție brută procentuală		3%		10%		5%			

[Signature]

Teren intravilan de vanzare in Pavesti, sat Gageni, zona Deal Verde, ECX68372

63.800 EUR

29 EUR/mp

Comision 0% cumparator

5-11-2024 10:00 2.000



Foto 360

Handwritten signature: omu



Foto 1

Foto 2

Detalii

- * Front stradal: 53 m
- * Destinatie: rezidential
- * Coeficienti de urbanism: PQI=35%, CUT=1.05
- * Utilitati: apa, gaze, canalizare si energie electrica la limita proprietati
- * Acces auto pe drum asfaltat pana la 200 m de teren
- * Constructie pe teren: NU
- * Stere juridica: proprietate inregistrata in cartea funciara
- * Disponibilitate pentru dezmembrare in doua loturi



In dreptul terenului, drumul este pietruit, dar este in proces pentru modernizare (v. certificatul de
Ateste cel mai rapid mod de informare!
Vrei sa primești notificări când apar informații
potrivite pentru tine?
Al activezi notificările cu succes! Primești
mesaje doar atunci când apar informații
potrivite pentru tine.
NU ACUM DA, VREA!



40 000 / mg



Suprafața teren:

Front street

Front street

Ne fronturi:

Latitude drum access

900 m0

20 m

1

20

Tip Terrell

Clasificare teren:

Construcție pe teren

construct

TECHNICAL SUPPORT

N₂

Utilities

- Apa
- Gaz
- Curent

Altre detelli zona

- Amenajare străzi/ pietruite
- Iluminat stradal

Vicinărități

1209 Padure

[Altre notizie](#)

ZONA GAGENI Padure TEREN INTABULAT DE VANZARE in suprafata de 900 mp cu o deschidere in front stradal de 20 m la drum interior si o adancime de 45 m. Terenul dispune de drum interior amenajat cu o deschidere de 7 m. Utilitati la hotar. Zona EXCLUSIV REZIDENTIALA.



CRISTINA GHIDACHE
Sales Manager

CLISHOUSE REAL ESTATE & INVESTMENT

07-24-.240.369

03-44-143.915

Alte telefoane:

0724-24036#

0344 143 515 (fax)



Allego cel mai rapid mod de informare

Use of cookies on this website enables us to enhance your navigation and make site usage more efficient by analyzing site usage information and storing that information on your device to enhance navigation. We also use cookies to help us understand and improve our website. You can choose to accept or decline these cookies. Please note that some website features may not function properly without cookies.

INCORPORATE DETOUR LINE:

Al receiveți notificările cu succes! De mare

mesage door struct card span informat
aditude de NV ACUM DA VREA



Proprietà, raccomandate

Pentru căutarea la it recomandăm urmări

39.000 EUR *

28 EUR/mp.


Caracteristici

Suprafață teren:	1500 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	5 m		

Specificații
Utilități

- Apa
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- Iluminat stradal

Vicinătăți
ZONA DE CASE
Alte detalii

ZONA GAGENI - VANZARE TEREN INTRAVILAN în suprafață de 1500 mp, categoria intravilan, cu deschidere în front stradal de 26. Toate utilitățile la hotăr (apa, gaz și electricitate). Zonă rezidențială, liniștit, exclusiv rezidențial.



CRISTINA GHEORGHE
Sales Manager
CLICHHOUSE REAL ESTATE & INVESTMENT

07-24-240.369
03-44-143.915

Alte telefoane:
0724.240.369
0344.143.915 (fax)

Proprietăți recomandate

Pentru căutarea ta îți recomandăm următoarele anunțuri:



Alege cel mai rapid mod de informare:
Vrei să primești notificări când apar informații
potrivite pentru tine?
Al activează notificările cu succes! Primești
mesajele doar atunci când apar informații
potrivite pentru tine.



NU ACUM **DA, VREAU**



35.800 €

318 mp
Păulești



36.000 €

300 mp
Găgești



35.800 €

2200 mp
Păulești



500 mp
Păulești



8076 mp
Păulești



2200 mp
Păulești



5000 mp
Păulești

Având drept foaie de înregistrare: www.moldova.ro - Pentru informații suplimentare

[Handwritten signature]

<https://www.impradar24.ro/afiunturi/50000-mp-teren- inchiriat-ciorani-ptahova-27264980#share>

TEREN INTRAVILAN COMUNA CIORANI

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:

0,6 €

Suprafață utilă

50000 m²

Comision

Nu

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Etaj

Nespecificat

Descriere

Teren Intravilan, situat pe DN1 D, la intrare in localitatea Ciorani, PH Suprafata 50.000 mp
Ideal pentru constuctie centru comercial , suprafata totala: 50000

Istoric Preț

Maxim

Minim

09.09.2018 29.07.2020 3.000 € 2.250 € 1.500 € 750 € 5 €

09.09.2018

Maxim: 3.000 €

Minim: 3.000 €

Toma Marian

0744522495

Chat WhatsApp »



<https://www.imprader.ro/afisare/600-mp-teren-inchiriat-04-joi-28820623>

Inchiriez teren, judetul Prahova

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:

0,83 €

Deschidere stradala

15,26 m

Suprafată utilă

600 m²

Comision

Nu

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Etaaj

Nespecificat

Descriere

Inchiriez teren 600 mp pentru depozitare diverse, judetul Prahova, 39 km de Ploiesti, drumul vechi spre mare, pret negociabil.

Istoric Preț

Maxim

Minim

19.02.2019 29.07.2020 500 € 375 € 250 € 125 € 5 €

19.02.2019

Maxim: 500 €

Minim: 500 €

Marius Mitrea

0722992409

[Chat WhatsApp](#)



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-inchiriat-baicoi-32196621>

Teren de inchiriat loc. Baicoi - Prahova

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:

0,29 €

Deschidere stradala

9 m

Suprafață utilă

700 m²

Comision

Nu

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Etaj

Nespecificat

Descriere

Teren cu o locuinta veche pe el, 700mp, zona Dinca, utilitati, canalizare la poarta, deschidere initiala 9m apoi se largeste la 13m. Strada asfaltata, magazine in apropiere, iesire usoara in DN1. Pret chirie negociabil.

Istoric Preț

Maxim

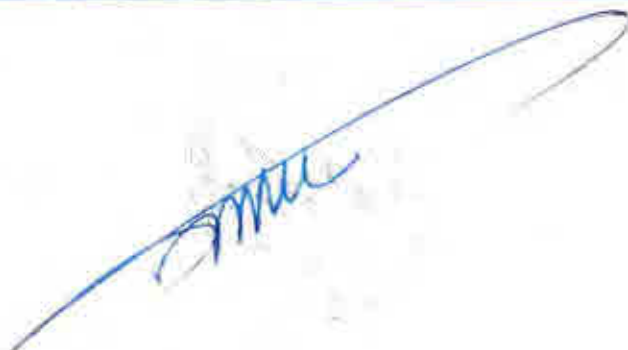
Minim

14.04.2020 29.07.2020 200 € 150 € 100 € 50 € 5 €

Proprietar

0724217424

Chat WhatsApp



ANEXA 4

Acte de proprietate

Comu

Notar Public
Nicoleta Drăgan
Mun. Ploiești, str. Cuzăcova nr. 12, et. 2
Ploiești, Jud. Prahova
Cod operator: 1465
Eliberat în 31/2008

CERTIFICAT DE MOSTENITOR NR. 31

DATA: anul 2008 luna MARTIE ziua 14

Subsemnata, **NICOLETA DRĂGAN**, Notar Public, cercetând piesele dosarului de mai sus precum și încheierea finală respectivă, în baza art 76 și 83 din Legea nr.36/1995 certific următoarele:

De pe urma defunctei, **MARIN MARIA, CNP - 2460623293191**, decedată la data de 18.03.2007, fostă cu ultimul domiciliu în com. Păulești, jud. Prahova, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

I. MASA SUCCESORALA:

a) bunuri mobile: nu au fost declarate.

b) bunuri imobile:

1. Terenul în suprafață de 2.000 m.p. situat în extravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 7, Parcela A 505/28.
2. Terenul în suprafață de 200 m.p. situat în extravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 7, Parcela Ps 505/27.
3. Terenul în suprafață de 1.800 m.p. situat în extravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 8, Parcela L 521/19.
4. Terenul în suprafață de 900 m.p. situat în extravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 8, Parcela L 521/20.
5. Terenul în suprafață de 1.564 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 7, Parcela A 693.
6. Terenul în suprafață de 610 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 7, Parcela A 695.
7. Terenul în suprafață de 690 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 7, Parcela V 694.
8. Terenul în suprafață de 205 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 8, Parcela V 959.
9. Terenul în suprafață de 2.230 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 8, Parcela L 961.
10. Terenul în suprafață de 328 m.p. situat în intravilanul com. Păulești, sat Căcoșești, jud. Prahova, Tarlaua 8, Parcela Cc 958, împreună cu locuința și anexele gospodărești aflate pe acest teren.

Defuncta a dobândit terenurile prin reconstituirea dreptului de proprietate în baza Legii nr. 18/1991, în indiviziune cu Iordache Ioana și Miricescu Steliana, calitate de moștenitoare a defunctului Iordache Ștefan, conform Titlului de Proprietate nr. 1428/1993 eliberat de Comisia Județeană Prahova pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor, revenindu-i în deplină și exclusivă proprietate în baza Sentinței Civile de Partaj Succesoral nr. 8487/2006 pronunțată în dosar nr. 11830/281/2006 de Judecătoria Ploiești, definitivă și irevocabilă prin nerecurare, iar construcțiile

11. Un drept indiviz de 2/8 (două optimi) din terenurile arabile în suprafața totală de 11.205 m.p. situate în extravilanul com. Păulești, sat Cocosești, jud. Prahova, Taratele 7 și 8, Parcelele 521/23, 521/43, 521/44, 521/102 și 505/140, drept dobândit prin moștenire de la soțul său, Marin Dumitru, decedat la data de 23.08.2004, conform Certificatului de Moștenitor Suplimentar nr. 18/2005 eliberat în dosar nr. 18/2005, supliment la Certificatul de Calitate de Moștenitor nr. 11/2005 eliberat în dosar nr. 11/2005 de Biroul Notarului Public Drăgan Nicoleta din mun. Ploiești.

12. Un drept indiviz de 2/8 (două optimi) din terenurile în suprafața totală de 2.459 m.p. situate în intravilanul com. Păulești, sat Cocosești, jud. Prahova, din care 1.240 m.p. arabil Tarlaua 8, Parcela 859, 466 m.p. vie, Tarlaua 8, Parcela 858 și 753 m.p. curți construcții Tarlaua 8, Parcela 857, precum și același drept indiviz de 2/8 din construcțiile situate pe terenul curți construcții.

Defuncta a dobândit dreptul sau indiviz din terenuri și construcții prin moștenire de la soțul său, Marin Dumitru, decedat la data de 23.08.2004, conform Certificatului de Moștenitor Suplimentar sus invocat.

Bunurile imobile figurează în evidențele fiscale ale Primăriei com. Păulești și au impozitele și taxele de orice natură achitate la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr. 2043/06.03.2008 eliberat de Primăria com. Păulești.

II. MOSTENITORI: conform art. 669 Cod Civil.

MARIN VASILE, fiu, domiciliat în com. Păulești, sat Cocosești, jud. Prahova, CNP - 1640518293156, caruia îi revine cota indiviză de $\frac{1}{2}$ (jumătate) parti din masa succesorală.

VIȘAN STELUȚA, fiică, domiciliată în mun. Ploiești, str. Elena Doamna, nr. 28, jud. Prahova, CNP - 2670919293256, careia îi revine cota indiviză de $\frac{1}{2}$ (jumătate) parti din masa succesorală.

III. RENUNȚATORI: nu sunt.

S-a perceput onorariul în suma de 2873,85 lei, din care TVA 458,85 achitat cu BF nr. 6.

Eliberat astăzi.

17.03.2008

NOTAR PUBLIC



Secretar,

[Signature]

VF 1482

CODUL



TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orașenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

IORDACHE ION IOANA; MARIN STEFAN MARIA;

Cetățeanul (a) MIRICESCU STEFAN STELIANA

(moștenitorii defunctului) (ei) IORDACHE ION STEFAN

din satul COCOSEȘTI... comuna, orașul, municipiul PAULEȘTI

județul PRAHOVA... primește în proprietate o suprafață totală

de 2 ha 4227 mp., din care:

— prin reconstituirea dreptului de proprietate 2 ha 4227 mp.

— prin constituirea dreptului de proprietate — ha — mp.

situată pe teritoriul satului COCOSEȘTI... comunei, orașului, municipiului

PAULEȘTI... structurată și amplasată conform celor de pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

PREFECT

[Signature]

SECRETAR

[Signature]



DATA 2-II-1993

DIRECȚIA GENERALĂ
PENTRU
AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTAȚIE
DIRECTOR GENERAL

[Signature]

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI
ORGANIZAREA TERITORIULUI
DIRECTOR

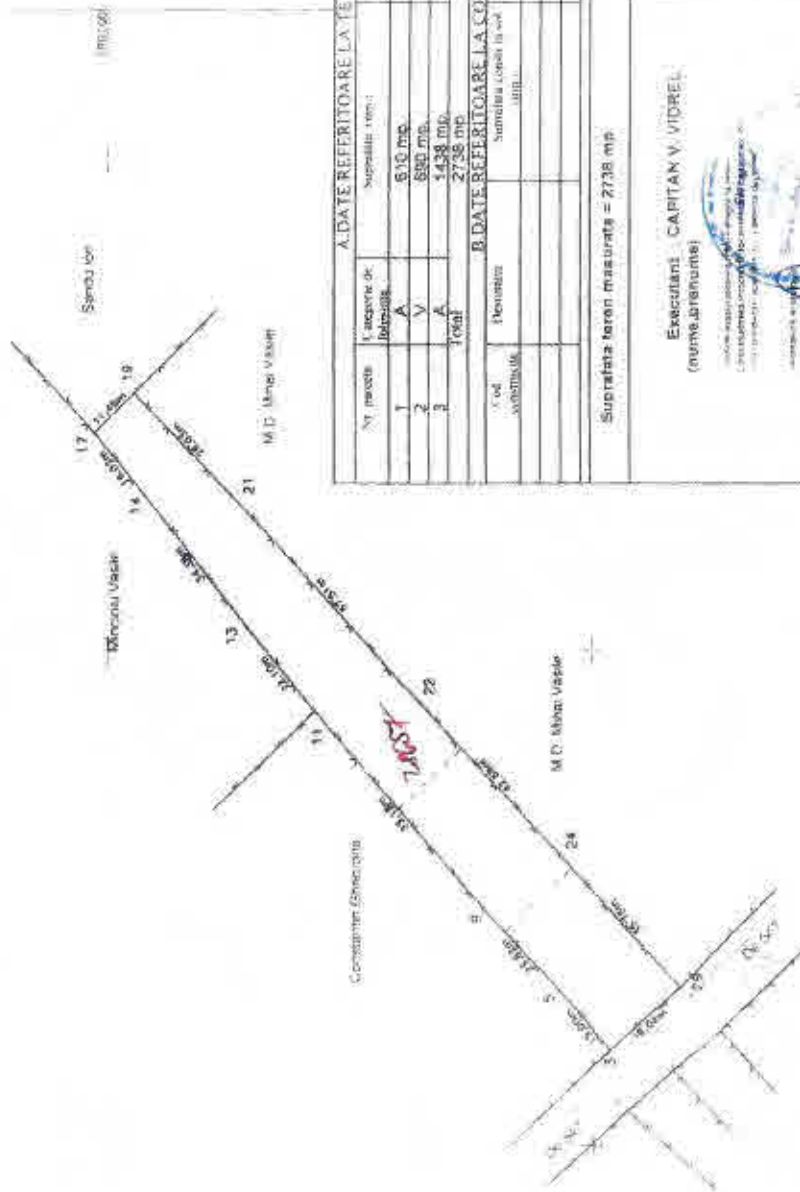
[Signature]

ROMANIA

199

PRAFATA PRIMITA IN INTRAVILAN

CATEGORIA DE LOCAȚIE	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECHIMĂȚI				OBSERVAȚII
	PARCELA	HA	MP	ROD	EST	MOȘT	SUD	VEST	
I	521/10	0	1400	PATRĂ C. TANASE	DE 521	NĂSTASE I. ION	NOBIL 521/10		
	521/11	0	3100	PATRĂ C. TANASE	REST PROPRIETAR	NĂSTASE I. ION	DE 521		
	521/12	0	2000	PATRĂ C. TANASE	REST PROPRIETAR	ADRIAN C. TANASE	DE 515		
	505/12	0	1200	PATRĂ C. TANASE	DE 504/11	TOBOS I. GH.	MOȘT NĂSTASE I. ION		
	505/13	0	1600	PATRĂ C. TANASE	PITUL DIMBU	TOBOS I. GH.	DE 504/11		
	578/51	0	4300	TOBOS I. GH.	DE 578/75	TOBOS I. ION	PITUL DIMBU		
II	521/19	0	1800	ENACHE ȘTEFANA	DE 424	ENACHE ȘTEFANA	DE 520		
	521/20	0	0900	ENACHE ȘTEFANA	DE 520	ENACHE ȘTEFANA	MOȘT. MARIN M. ILIE		
III	505/27	0	1500	IOBACHE I. ION	IOBACHE I. ION	NĂSTASE ILIE	REST PROPRIETAR		
IV									
V									
VI									
TERENURI BRICOL									
INTAL		1	7800						

[illegible][illegible]

Executanți: CAPITAN V. VIDREL
(nume, prenume)



1882-1883
1884-1885
1886-1887
1888-1889
1890-1891
1892-1893
1894-1895
1896-1897
1898-1899
1900-1901
1902-1903
1904-1905
1906-1907
1908-1909
1910-1911
1912-1913
1914-1915
1916-1917
1918-1919
1920-1921
1922-1923
1924-1925
1926-1927
1928-1929
1930-1931
1932-1933
1934-1935
1936-1937
1938-1939
1940-1941
1942-1943
1944-1945
1946-1947
1948-1949
1950-1951
1952-1953
1954-1955
1956-1957
1958-1959
1960-1961
1962-1963
1964-1965
1966-1967
1968-1969
1970-1971
1972-1973
1974-1975
1976-1977
1978-1979
1980-1981
1982-1983
1984-1985
1986-1987
1988-1989
1990-1991
1992-1993
1994-1995
1996-1997
1998-1999
2000-2001
2002-2003
2004-2005
2006-2007
2008-2009
2010-2011
2012-2013
2014-2015
2016-2017
2018-2019
2020-2021
2022-2023
2024-2025
2026-2027
2028-2029
2030-2031
2032-2033
2034-2035
2036-2037
2038-2039
2040-2041
2042-2043
2044-2045
2046-2047
2048-2049
2050-2051
2052-2053
2054-2055
2056-2057
2058-2059
2060-2061
2062-2063
2064-2065
2066-2067
2068-2069
2070-2071
2072-2073
2074-2075
2076-2077
2078-2079
2080-2081
2082-2083
2084-2085
2086-2087
2088-2089
2090-2091
2092-2093
2094-2095
2096-2097
2098-2099
2100-2101
2102-2103
2104-2105
2106-2107
2108-2109
2110-2111
2112-2113
2114-2115
2116-2117
2118-2119
2120-2121
2122-2123
2124-2125
2126-2127
2128-2129
2130-2131
2132-2133
2134-2135
2136-2137
2138-2139
2140-2141
2142-2143
2144-2145
2146-2147
2148-2149
2150-2151
2152-2153
2154-2155
2156-2157
2158-2159
2160-2161
2162-2163
2164-2165
2166-2167
2168-2169
2170-2171
2172-2173
2174-2175
2176-2177
2178-2179
2180-2181
2182-2183
2184-2185
2186-2187
2188-2189
2190-2191
2192-2193
2194-2195
2196-2197
2198-2199
2200-2201
2202-2203
2204-2205
2206-2207
2208-2209
2210-2211
2212-2213
2214-2215
2216-2217
2218-2219
2220-2221
2222-2223
2224-2225
2226-2227
2228-2229
2230-2231
2232-2233
2234-2235
2236-2237
2238-2239
2240-2241
2242-2243
2244-2245
2246-2247
2248-2249
2250-2251
2252-2253
2254-2255
2256-2257
2258-2259
2260-2261
2262-2263
2264-2265
2266-2267
2268-2269
2270-2271
2272-2273
2274-2275
2276-2277
2278-2279
2280-2281
2282-2283
2284-2285
2286-2287
2288-2289
2290-2291
2292-2293
2294-2295
2296-2297
2298-2299
2300-2301
2302-2303
2304-2305
2306-2307
2308-2309
2310-2311
2312-2313
2314-2315
2316-2317
2318-2319
2320-2321
2322-2323
2324-2325
2326-2327
2328-2329
2330-2331
2332-2333
2334-2335
2336-2337
2338-2339
2340-2341
2342-2343
2344-2345
2346-2347
2348-2349
2350-2351
2352-2353
2354-2355
2356-2357
2358-2359
2360-2361
2362-2363
2364-2365
2366-2367
2368-2369
2370-2371
2372-2373
2374-2375
2376-2377
2378-2379
2380-2381
2382-2383
2384-2385
2386-2387
2388-2389
2390-2391
2392-2393
2394-2395
2396-2397
2398-2399
2400-2401
2402-2403
2404-2405
2406-2407
2408-2409
2410-2411
2412-2413
2414-2415
2416-2417
2418-2419
2420-2421
2422-2423
2424-2425
2426-2427
2428-2429
2430-2431
2432-2433
2434-2435
2436-2437
2438-2439
2440-2441
2442-2443
2444-2445
2446-2447
2448-2449
2450-2451
2452-2453
2454-2455
2456-2457
2458-2459
2460-2461
2462-2463
2464-2465
2466-2467
2468-2469
2470-2471
2472-2473
2474-2475
2476-2477
2478-2479
2480-2481
2482-2483
2484-2485
2486-2487
2488-2489
2490-2491
2492-2493
2494-2495
2496-2497
2498-2499
2500-2501
2502-2503
2504-2505
2506-2507
2508-2509
2510-2511
2512-2513
2514-2515
2516-2517
2518-2519
2520-2521
2522-2523
2524-2525
2526-2527
2528-2529
2530-2531
2532-2533
2534-2535
2536-2537
2538-2539
2540-2541
2542-2543
2544-2545
2546-2547
2548-2549
2550-2551
2552-2553
2554-2555
2556-2557
2558-2559
2560-2561
2562-2563
2564-2565
2566-2567
2568-2569
2570-2571
2572-2573
2574-2575
2576-2577
2578-2579
2580-2581
2582-2583
2584-2585
2586-2587
2588-2589
2590-2591
2592-2593
2594-2595
2596-2597
2598-2599
2600-2601
2602-2603
2604-2605
2606-2607
2608-2609
2610-2611
2612-2613
2614-2615
2616-2617
2618-2619
2620-2621
2622-2623
2624-2625
26

[illegible][illegible]

ERIKSSON, CAROL A. AND
WILSON, J. R.

[illegible][illegible]

continued on next page

Supercritical carbon dioxide = 27.38 MPa

Fișă de înregistrare
IMOBIL

1. Adresa imobilului:

Terenul este situat în sat Cocosești, com. Paulești, județul Prahova, având următoarele vecinătăți:

2. Tipul lucrării:

PRIMA INREGISTRARE, INTABULARE IMOBIL

3. Scurtă prezentare a situației din teren:

Zona ce a făcut obiectul prezentei documentații este situată în sat Cocosești, com. Paulești, județul Prahova, având următoarele vecinătăți:

Punct cardinal	Vecinătate	Materializare
Nord	Miricioiu Vasile, Constantin Gheorghe.	Gard de plasa
Est	Sandu Ion	Gard de plasa
Sud	M.D. Mihai Vasile	Gard de plasa
Vest	De 547	Gard de plasa

4. Operațiuni topo-cadastrale efectuate:

- Metode și aparatura folosite la măsurători:

Au fost determinate puncte GPS în sistem Stereo 70, cu plan de referință pentru cota + 000, Marea Neagră, în modul de lucru mod RTK – Cinematic în timp real (prin utilizarea în timp real a corecțiilor diferențiale provenind de la serviciul specializat ROMPOS) cu receptor tip GPS Leica R530, pentru reconstituirea limitei imobilului, verificare și trasare. S-au efectuat minim două determinări succesive pe conturul și în incinta proprietății, folosind corecții diferențiale de la aceeași stație de referință, la perioade de timp diferite, conf. DECIZIEI nr. 1/2008, art. 3, anexa 15b, pct. 2 alineatul b). Punctele de sprijin noi au fost materializate prin picheti de metal. Lucrările s-au executat în sistem de orientare STEREOGRAFIC 1970. Întocmirea documentației grafice, procesarea datelor, întocmirea veștelor de coordonate și calculul suprafețelor s-a efectuat cu programe specializate. Punctele de sprijin noi au fost materializate prin bolt metalice enumerate mai sus.

- Aparatura utilizată este stația totală SOKKIA SET610, GPS Leica SR530
- Sistemul de coordonate: Stereo 70;

Data întocmirii: 04.2017

Persoana fizică autorizată:



Directia de cadastru si publicitate imobiliara

INCHERIARE Nr. 55135

Registrator: NICOLETA RADMILA POLEACU

Asistent: ILEANA MIHAELA VASILE

Asupra cererii introduse de VISAN STELUTA domiciliat in Loc. Ploiesti, Str. Elena Dămnă, Nr. 28, Jud. Prahova privind: Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr.31/14-03-2008 emis de N.P. NICOLETA DRAGAN;
- Act Administrativ nr.4607/06-04-2017 emis de PRIMARIA PAULESTI;
- Act Administrativ nr.1482/02-02-1993 emis de COMISIA JUDETEANA PRAHOVA;
- Hotarare Judecatoreasca nr. 8467/09-11-2006 emis de JUDECATORIA PLOIESTI;

fînd îndeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 120 lei, cu documentul de plată,

- Chitanta interna nr.443547/24-04-2017 în suma de 120

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 28657
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire succesiune în cota de 1/2 asupra A.1 în favoarea VISAN STELUTA, sub B.2 din cartea funciara 28657 UAT Paulesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobândire succesiune în cota de 1/2 asupra A.1 în favoarea MARIN VASILE, sub B.1 din cartea funciara 28657 UAT Paulesti;

Prezenta se va comunica părților:

Marin Vasile

Visan Steluta

Capitan Viorel

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

Data soluționării:

08-05-2017

Registrator,

NICOLETA RADMILA POLEACU

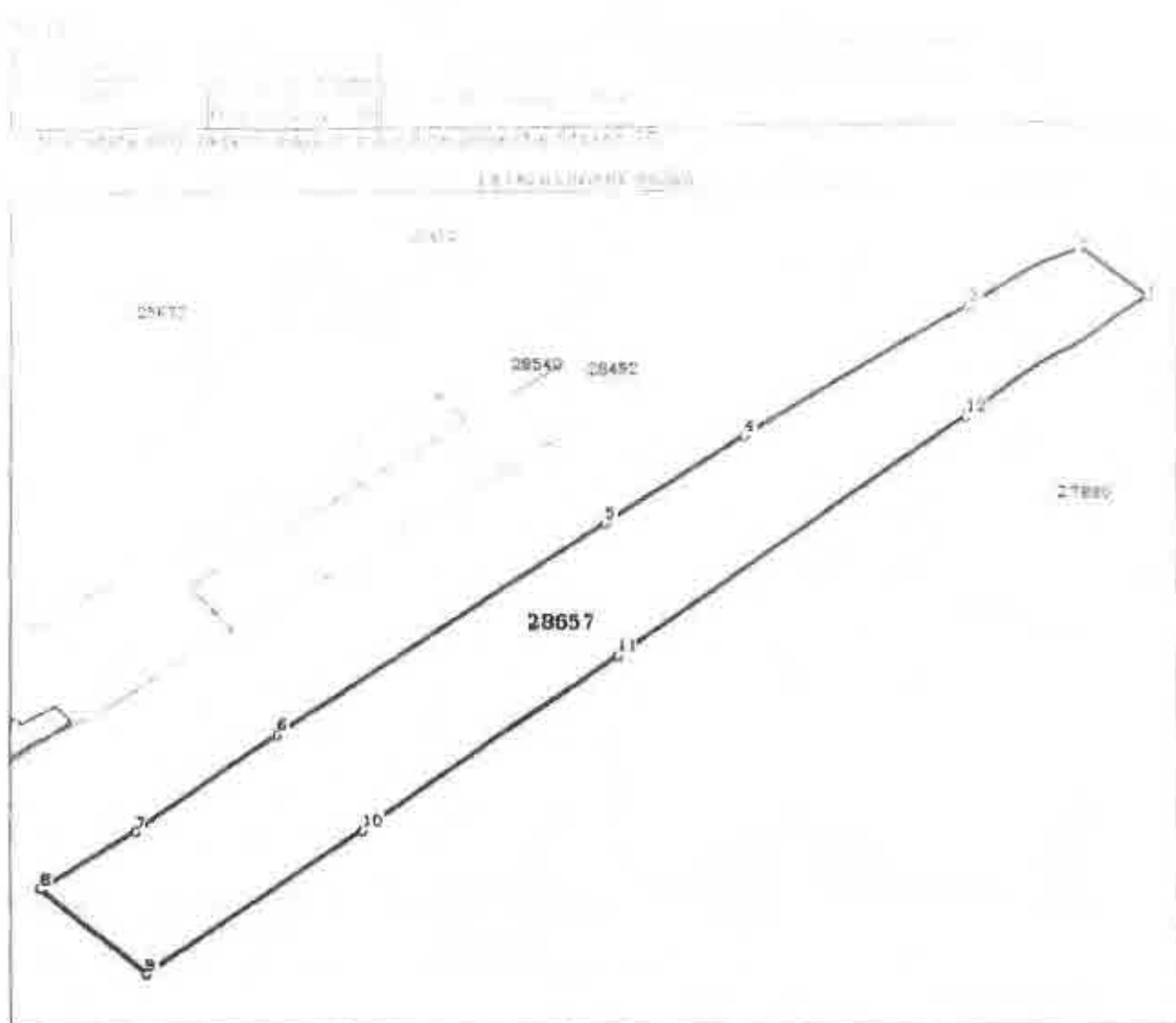
(parafă și semnătură)

Asistent Registrator,

ILEANA MIHAELA VASILE

(parafă și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	610	7	A 695	-	
2	vie	DA	690	7	V 694	-	
3	arabil	DA	Din acte: 1.564 Măsurată: 1.438	7	A 693	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	11.488
2	3	16.018
3	4	34.383

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN ÎNTRABULAT

Adresa: Loc. Cocosești, Jud. Prahova, T. 7, A. 695, V. 694, A. 693

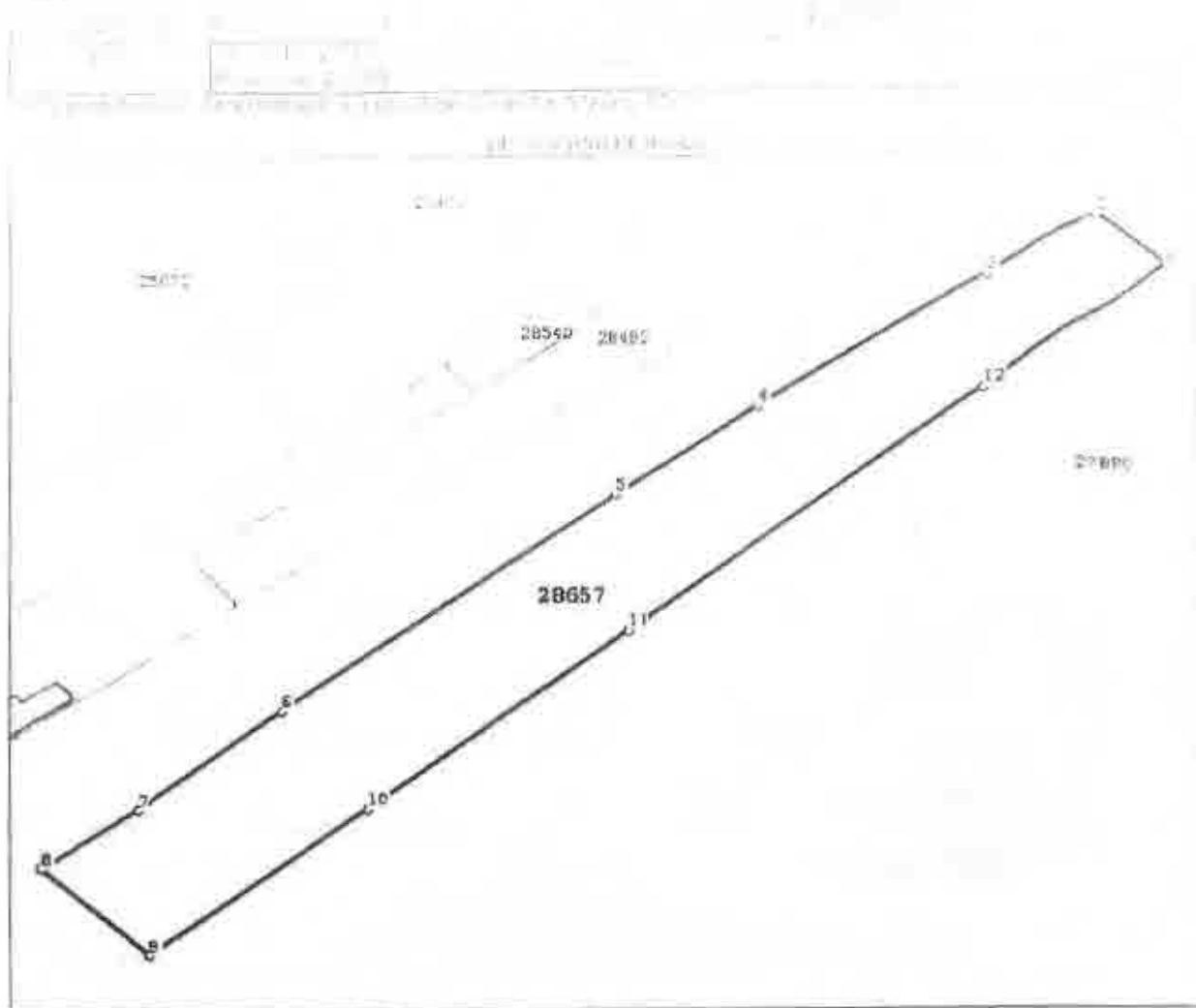
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28657	Din acte: 2.864 Măsurată: 2.738	Teren împrejmuit, T. 7, A. 695, V. 694, A. 693

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35135 / 24/04/2017		
Act Administrativ nr. 4607, din 06/04/2017 emis de PRIMARIA PAULEȘTI; Hotărâre Judecătorească nr. 8467, din 09/11/2006 emis de JUDECĂTORIA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 1482, din 02/02/1993 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ PRAHOVA; Act Notarial nr. 31, din 14/03/2008 emis de N.P. NICOLETA DRAGAN,		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1) MARIN VASILE	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/2 1) VISAN STELUTA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	610	7	A 695	-	
2	vie	DA	690	7	V 694	-	
3	arabil	DA	Din acte: 1.564 Măsurată: 1.438	7	A 693	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	11.488
2	3	16.018
3	4	34.383

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

S-a achitat tariful de 120 RON. Chitanța internă nr 443547/24-04-2017 în sumă de 120, pentru servicii de publicitate mobilă cu codul nr. 213

VÎLSANESCU ADINA
REFERENT

