

S.C. Concern Expert S.R.L. - Ploiesti

Str. Stefan cel Mare nr. 31

Cod Unic - 15625059/2003
Nr. O.R.C. - J 29/1247/2003
Telefon - 0244 - 516888
Mobil - 0722 - 309451
Fax - 0344117907
E-mail - concern_expert@yahoo.com
Cod IBAN - RO98BRDE300SV07152613000
Banca - ROMANA de DEZVOLTARE-PLOIESTI



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV - *Teren Intravilan – T-12, P-A 609/34 – sat Paulesti*

BENEFICIAR - *Primaria Comunei Paulesti – Jud. PRAHOVA*



EXPERT EVALUATOR,
Ing. Cornel CERNAT

Data Elaborării - August - 2011



S.C. CONCERN – EXPERT S.R.L

Ploiesti, str. Stefan cel Mare, nr. 31



Particular si confidential

05 August 2011

Primaria Comunei PAULESTI, Jud. Prahova

Primar d-l Ion DRAGUSIN

Stimati Domni

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare, amplasata in com. Paulesti, sat Paulesti, Jud. Prahova.
Proprietate publica a Consiliului Local al Comunei Paulesti, Jud. Prahova

Va multumesc pentru selectia privind intocmirea **raportului de evaluare** si informatiile puse la dispozitie de serviciul dvs. de investiti prin d-na secretar Vasile Filica.

Inspectia in teren privind amplasamentul si caracteristicile bunului imobil „**Teren**” amplasat in **Com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova** s-a efectuat in perioada 18 Iulie 2011 in prezenta domnului viceprimar Sandu TUDOR, data la care s-au cules elementele necesare intocmirii raportului de evaluare. Tot in perioada 18 Iulie 2011 s-au facut investigatii, sau purtat discutii si cules informatii comparabile de piata, cu proprietari de imobile scoase la vanzare si situate in zone limitrofe zonei de amplasament aferente activelor de evaluat.

Evaluarea bunului imobil „**Teren**” **intravilan** amplasat in **Com. Paulesti, sat Paulesti, Jud. Prahova** s-a efectuat la data de 05 Iulie 2011.

Opinia expertului evaluator, privind **valoarea de concesiune estimata** a imobilului este exprimata in „Lei”, valoarea estimata si propusa este de:

Imobil #Teren intravilan Lot 1 Cc - nr. cadastral 25080 - amplasat in **Com. Paulesti, sat Paulesti, Jud. Prahova** in suprafata 800 mp:

Concesiune 49 ani – plata in 25 ani

Valoarea redeventa estimata (fara TVA) = 5,15 lei/mp/an

Imobilul nu este delimitata prin imprejmuire, expertul evaluator nu poate justifica in mod cert daca vecinatatile pot afecta caracteristicile imobilului (trasee de conducte, cabluri subterane).

Exista documentatie de cadastru pentru imobilul „**Teren**” care poate clarifica eventualele restrictii in zona, teren intravilan, T 12, Parcela A609/34, in suprafata totala de 1.234 mp.

In comanda din 12.07.2011 proprietarul imobilului teren si-a exprimat punctul de vedere privind scopul si necesitatea evaluarii activului, **amplasament in Com. Paulesti, sat Paulesti, Jud. Prahova, pentru valorificarea prin concesiune.**

Imobilul teren este proprietatea Com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova.

Cu stima

Dip.Ing. Cornel Alexandru CERNAT





CUPRINS

I. GENERALITATI

- 1.1. Prezentarea evaluatorului.
- 1.2. Prezentarea clientului
- 1.3. Scopul si data evaluarii
- 1.4. Bazele evaluarii si procedura de evaluare.
- 1.5. Clauza de nepublicare.
- 1.6. Responsabilitatea fata de terti.
- 1.7. Declariatia privind conditii limitative.

II. ANALIZA DE PIATA

III. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 3.1. Situatia juridica si amplasament.
- 3.2. Situatia comerciala.

IV. SINTEZA VALORILOR.

V. OPINIA EXPERTULUI.





S.C. Concern Expert S.R.L. - Ploiesti

Str. Stefan cel Mare nr. 31

RAPORT DE EVALUARE

I. GENERALITATI.

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. CONCERN – EXPERT S.R.L. –PLOIESTI, a fost infiintata in anul 2003, avand drept obiect de consultanta in principal urmatoarele activitati :

- stabilirea aportului in natura pentru infiintarea de societati comerciale;
- majorari sau diminuari de capital;
- transformari de societati comerciale, fuziuni si lichidari;
- determinarea garantiilor pentru obtinerea de credite bancare, credite ipotecare;
- stabilirea valorilor pentru disponibilizarea activelor prin licitatii, vanzare-cumparare de active;
- evaluarea societatii pentru partaje sau alte forme;
- intocmirea de partaje extrajudiciare.

Societatea este reprezentata de Expert Evaluator ing. CERNAT CORNEL atestat de Ministerul Justitiei, M.L.P.A.T., ANEVAR-Bucuresti, C.E.T. – Romania.

DATE DE IDENTIFICARE

- | | |
|------------|---|
| - Adresa | - Ploiesti, Str. Stefan cel Mare Nr. 31 |
| - Telefon | - 0244-516888 |
| - Fax | - 0344-117907 |
| - Mobil | - 0722-309451 |
| - O.R.C. | - J 29/1247/2003 |
| - C.U.I. | - 15625059 |
| - Cod IBAN | - RO98BRDE300SV07152613000 – B.R.D. – Ploiesti. |
| - E-mail | - concern_expert@yahoo.com |

1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI – DESTINATARULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit urmare solicitarii „PRIMARIEI COMUNEI PAULESTI” – Jud. Prahova, in calitate de proprietara a bunurilor care apartin **domeniului public** al comunei Paulesti.



SCOPUL SI DATA CONSULTANTEI

Scopul lucrării este studiul de oportunitate privind **exploatarea unor terenuri intravilane** care aparțin **domeniului public al comunei**, catre potentiali investitori locali.

Bunurile care urmeaza sa fie disponibilizate sunt terenuri situate in intravilanul comunei si fara interes de natura publica si nu sunt in stare de folosinta.

Concluziile prezentului raport de evaluare s-au intocmit in perioada Iulie 2011

Data evaluării 05 iulie 2011

Va prezentam mai jos cursul valutar BNR valabil pentru data de 05.07.2011. Informatiile sunt preluate de pe site-ul BNR si sunt actualizate zilnic in jurul orei 14:00

Valuta	Simbol	RON	Variatie
🇪🇺 Euro	EUR	4,2419	0,000 %
🇺🇸 Dolarul SUA	USD	3,3275	0,000

Conform destinatiei acestor bunuri ce fac obiectul studiului putem nominaliza :

1.3.1.

Terenurile

Terenul este amplasat in intravilanul T-12, P-A 609/34 comunei Paulesti, sat Paulesti fiind dezmembrat si compus din (dupa dezlipire) :

- Teren Lot 1 800 mp Cc – Nr. Cadastral 25.080
- Teren Lot 2 434 mp Cc – Nr. Cadastral 25.081

- Este un teren intravilan in suprafata de 1.234 mp care la data inspectiei in teren este liber, terenul nedezmambrat are nr. cadastral 14.023.

1.4.

BAZELE EVALUARII SI PROCEDURA DE EVALUARE

1.4.1.

BAZELE EVALUARII

Baza evaluării este estimarea „*Valorii de piata*” asa cum este definita in Standardul International de Evaluare IVS Editia VIII/2007

Prin evaluarea terenurilor la valoarea de piata se obtine valoarea care se coreleaza cu utilitatea in contextul folosintei bunurilor.

Standardele Internationale de Contabilitate (I.A.S.-uri) adopta doua metode pentru recunoasterea activelor pe baza de bilant :

un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de baza si

un model bazat pe valoarea justa care reprezinta tratamentul contabil alternativ. Acolo unde se aplica modelul bazat pe valoarea justa este necesara o evaluare curenta a activului si acest standard evidentieaza acele circumstante specifice in care urmeaza sa fie raportate *valori de piata* .

Valoarea justa - reprezinta suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata, de buna voie, intre doua parti aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii cu pretul determinat obiectiv (IAS 16-p.6)

Valoarea contabila - valoarea la care un activ este recunoscut in bilant dupa scaderea amortizarii cumulate pana la acea data, precum si pierderile cumulate din depreciere.



Valoarea de utilizare - valoarea utilizata a fluxurilor viitoare de numerar estimate ce se asteapta sa fie generate de utilizarea continua a unui activ si din cedarea lui la sfarsitul perioadei de viata utila.

Valoarea de piata - este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv dupa o activitate de marketing corespunzator, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangeri.

Pentru a face evaluarea conform Principiilor Generale Acceptate de Evaluare (GAVP), evaluatorul este obligat sa respecte sectiunile codului deontologic:

- Clasificarea activelor
 - active operationale – necesare pentru activitatea de baza ale entitatii;
 - active dinafara exploatarei – proprietati destinate pentru dezvoltarea viitoare.
- Baze de valori
 - toate proprietatile nespecializate inclusiv proprietatile specializate vor fi evaluate pe baza valorii de piata.
- Alocarea valorii
 - conform cu cerintele IAS 16, trebuie alocate valorile determinate, alocand valoarea in mod distinct pentru teren pe baza valorii de piata conform celei mai bune utilizari si separat pentru constructii.

COMENTARIU - *valoarea de piata si valoarea justa sunt in general sinonime dar intr-o piata inactiva valoarea justa ar putea fi considerata ca o definitie mai larga decat cea a valorii de piata.*

1.4.2.

PROCEDURA DE EVALUARE

METODA DE RANDAMENT PE BAZA DE VENIT

Este masurata valoarea prezenta a beneficiilor viitoare ale dreptului de proprietate ce deriva din cadrul proprietatii.

Relatia de baza utilizata in aceasta metoda exprima relatia dintre venitul net al anului curent si valoarea proprietatii

Metodele bazate pe venit cer o cercetare extinsa a pietei.

Se estimeaza veniturile si cheltuielile, veniturile se capitalizeaza cu o rata sau se multiplica cu un coeficient adecvat sau se convertesc intr-o valoare prezenta prin actualizare.

Ratele folosite pentru capitalizare provin din ratele acceptabile ale rentabilitatii proprietatilor similare.

Evaluarea terenurilor agricole

Terenurile destinate producerii marfurilor agricole reprezinta principalul activ economic si adesea singura baza economica a unei regiuni.

Fluxul de venit asociat cu proprietatea agricola va fluctua de la un an la altul in functie de tipul de agricultura utilizat, de marfurile produse si de natura ciclica a pietelor de marfuri.

Utilizarile agricole ale proprietatilor pot fi clasificate in cateva grupe mari :

- Ferme agricole;



- Teren irigat - ferme agricole irigate sau pasuni irigate;
- proprietatile care nu au o sursa de apa alta decat ploaia naturala sunt denumite proprietati agricole cu teren neirigat
- Culturi perene;
- Complexe zootehnice;
- Ferme zootehnice;
- Ferme de lapte;
- Padure, teren impadurit;
- Proprietati specializate (silozuri de cereale).

Proprietatile agricole se caracterizeaza prin diferite tipuri de productie de marfuri si metode de exploatare. Aceste proprietati pot reprezenta diferite combinatii dintre terenuri, cladiri, echipamente si plantatii. Principiile de evaluare General Acceptate (GAVP) se aplica proprietatii agricole la fel ca in cazul evaluarii altor forme de proprietate imobiliara.

Valoarea de piata trebuie sa fie recunoscuta ca baza fundamentala de evaluare (I.V.S. 1).

Daca sunt utilizate alte forme de evaluare, acestea trebuie diferite de valoarea de piata, ca baza de evaluare.

In evaluarea proprietatii agricole, aspectele fizice si de mediu ale proprietatii au o importanta speciala. Acestea includ caracteristici pentru climat, tipurile de sol si capacitatea de productie, disponibilitatea sau absenta apei pentru irigare, factorii externi care trebuie considerati sunt disponibilitatea si caracterul adecvat al instalatiilor necesare pentru depozitare precum si transport. Evaluatorul trebuie sa tina cont atat de factorii interni cat si de cei externi pentru determinarea clasei de utilizare agricola in care proprietatea se poate incadra cel mai bine.

Ramanand la valoarea de piata trebuie efectuata o analiza a **cele mai bune utilizari a proprietatii** pentru :

- a garanta ca va fi utilizata in continuare pentru destinatie constructii de utilitate publica, de locuit sau comerciala, sau o alta sistematizare a terenului ar fi mai indicata.
- de a stabili daca utilizarea de natura comerciala existenta trebuie continuata.

Estimarea venitului stabilizat al proprietatii trebuie sa se bazeze pe tipurile de activitate din zona de piata.

Evaluarea proprietatii trebuie sa se bazeze pe venitul stabilizat care corespunde tipurilor de activitate de productie practicate in regiunea in care se afla proprietatea.

Evaluare alte terenuri neagricole

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezinta un concept economic. Liber sau construit, **terenul este o proprietate imobiliara.**

Valoarea terenului este creata prin utilitatea sau capacitatea proprietatii imobiliare de a satisface nevoile si dorintele societatii. Valoarea proprietatii imobiliare, este generata de unicitatea, durabilitatea, permanenta locatiei, oferta relativ limitata si de utilitatea specifica a unui anumit amplasament. Metodele cele mai adecvate pentru stabilirea valorii terenului sunt **metoda capitalizarii si metoda comparatiei prin bonitare care nu este asimilata de IVS 1.**

Prin metoda capitalizarii rentei de baza valoarea terenului se estimeaza prin capacitatea veniturilor obtinute de proprietar pornind de la renta (chirie) de baza care reprezinta suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului tinand cont de clauzele si termenii specificati.

Aceasta renta este convertita in valoare prin intermediul ratelor de capitalizare care se obtin pe piata sau a factorilor de capitalizare daca renta este platita pe o perioada limitata.

Factorii de capitalizare reprezinta multiplicatorii care trebuie aplicati veniturilor estimate pe baza duratei obtinerii veniturilor si a estimarii ratelor de actualizare corespunzatoare.

Cunoscandu-se riscul de baza aferent concesiunilor se poate calcula factorul de capitalizare pe o perioada limitata la nivelul contractului de 25 - 45 ani cu ajutorul formulei :



$$c = \frac{1 - \frac{1}{(1+a)^n}}{a}$$

unde : - a = rata de capitalizare (6 - 8)%
 - n = perioada de obtinere a veniturilor (25 - 45 ani)

Pentru terenurile neconcesionate, riscurile de neincasare sunt mult mai ridicate avand in vedere nivelul ridicat al al taxei zilnice si riscul de modificare a acestora in viitor. Cunosandu-se multiplicatorul acestor tipuri de venituri de 5 ani, se obtine o rata de capitalizare de 20%.

Metoda comparatiei prin bonitare este folosita cand nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare, aceasta metoda de evaluare este recomandata de CET-Romania si nu este asimilata de IVS 1.

Algoritmul pleaca de la un pret de barem A (valoarea de baza a terenului) care este corectat pe baza unor elemente de comparatie (bonitati).

2. PROPRIETATEA PUBLICA SI PROPRIETATEA PRIVATA

O incidenta semnificativa asupra regimului concesiunilor o are apartenenta terenului la domeniul public sau privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale.

Conform Constitutiei Romaniei, bunurile proprietate publica sunt ineleabile si pot fi date in administrarea regiilor autonome ori institutiilor publice sau poate fi concesionate ori inchiriate in conditiile legii; de asemenea, ele pot fi date in folosinta gratuita institutiilor de utilitate publica.

Terenurile apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ teritoriale se pot concesiona numai in vederea realizarii de constructii sau de obiecte de uz si/sau de interes public. In domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale intra bunurile aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Terenurile apartinand domeniului privat al statului, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii.

3. DREPTURI PATRIMONIALE

Concesionarul detine dreptul de posesie asupra terenului concesionat, dreptul de a-l folosi in scopul stabilit in contract precum si dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului. Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, in tot sau in parte, unei alte persoane.

Concesionarul detine dreptul de proprietate asupra constructiilor care le-a realizat pe terenul concesionat si poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate inscrie o ipoteca asupra terenului.

Conform Art. 35 din Legea Nr. 50/1991 republicata „dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau de instrainare a constructiei pentru a carei realizare acesta a fost constituit. In aceleasi conditii se transmite si autorizatia de construire”.

O sinteza a drepturilor evaluate se prezinta in tabelul urmator :

Parte contractanta	Drepturi detinute	Posibilitati instrainare	Tip de venit Realizat
Concedent	Terenul : proprietate concesionata	Da, daca apartine domeniului privat Nu, daca apartine domeniului public	Redeventa
Concesionar	Asupra terenului : drept de folosinta si posesiune Asupra constructiilor: Drept de proprietate	Daca se instraineaza constructia, se transmite si dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea constructiilor si terenului

4. Cea Mai Buna Utilizare a Proprietatii

Atunci cand ia o decizie de instrainare a unui teren, vanzatorul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul comunitar.



Spre exemplu, Consiliul Local al unui municipiu resedinta de judet ia decizia instrainarii unui teren intr-o zona centrala in scopul construirii unei parcare, in ciuda faptului ca cea mai eficienta utilizare a terenului poate fi constructia unui complex comercial.

Ca urmare cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care s-a prevazut instrainarea catre potentialul investitor local sau strain cu atragerea de beneficii la bugetul local si eventual ocuparea fortei de munca din zona.

5. **Clauza de nepublicare**

Prezenta lucrare de evaluare sau orice referire la acesta, nu poate fi publicata si nici inclusa intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

6. **Responsabilitatea fata de terti**

Prezenta lucrare este destinata scopului precizat la punctul 1.3. si numai pentru uzul destinatarului mentionat in cadrul punctului 1.2.

Raportul este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in nici o circumstanta.

7. **Declaratie privind conditii limitative**

- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii cu influenta asupra valorii, nefiind omise deliberat nici o informatie relevanta .

- Activele au fost inspectate de catre expertul evaluator in prezenta primarului din Com. PAULESTI.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor fata de Primaria PAULESTI si nu este interesat de activele societatii.

- Proprietatile au fost analizate cu Consiliul Local al Comunei PAULESTI privind stabilirea utilitatii bunurilor.

II **Analiza de piata**

Evaluatorul a facut investigatii proprii privind *valorile de piata* de tranzactionare si chirii, practicate pentru proprietati similare. Conform acestor informatii ce pot fi considerata credibile pe piata imobiliara pentru imobile similare s-a facut o coraborare cu valorile obtinute in baza ratei de inflatie comunicate de Institutul National de Statistica pentru luna Iunie - 2011.

III **Descrierea bunurilor care fac obiectul evaluarii**

III.1 **Situatia Juridica si Amplasament**

TERENURILE

Terenul sunt proprietatea privata a comunei Paulesti, si este inscris, numar cadastral 14023, in suprafata masurata de 1234 mp, dupa dezlipire s-au format 2 suprafete de teren astfel:

- Teren Lot 1 800 mp Cc - Nr. Cadastral 25.080
- Teren Lot 2 434 mp Cc - Nr. Cadastral 25.081

III.2 **Situatia comerciala**

Bunurile care fac obiectul studiului de consultanta sunt situate in intravilanul comunei si sunt administrate de Consiliul Local al Comunei Paulesti si **apartin domeniului public al comunei Paulesti**. La data prezenta terenurile nu sunt exploatate fiind terenuri libere.



IV. SINTEZA VALORILOR

- *Teren intravilan – Lot 1, categoria Cc, St = 800 mp, T-12, P-A-609/34, Com. Paulrsti, sat Paulesti, nr. cadastral 25080 (dupa dezlipire)*

4.1.1. Valoare teren intravilan

- Valoarea unitara = 50,90 lei/mp
- Valoarea redeventei = 5,15 lei/mp/an

V. Opinia Expertului Evaluator – Valoare de Concesiune

VT = 5,15 lei/mp/an x 800 mp x 25 ani = 103.000,00 lei

Valoarea de concesiune – teren estimata = 103.000,00 lei

Valoarea de concesiune unitara – teren estimata = 5,15 lei/mp/an

EXPERT EVALUATOR,
Ing. Cornel CERNAT



S.A. CONCERN – EXPERT S.R.L.
PLOIESTI



FISA F.1.

Primăria Paulesti – Prahova

EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

1.OBIECTIV EVALUAT:

Imobil TERN, Com. PAULESTI, Sat Paulesti,
Jud. Prahova, T-12, P-A 609/34,
Numar Cadastral - 14023 St = 1234 mp
Numar Cadastral - 25080 Lot 1 St = 800 mp

2.ABORDAREA DE EVALUARE:

Comparații de piață

3.CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasament
- Utilitati
- Tip drum acces
- Forma
- Restricții urbanistice
- Adecvare urbana
- Poluare
- Pondere teren construibil
- Natura teren de fundare
- Grad seismic zona
- Starea terenului
- Situația juridică
- Utilizare teren
- Zona amplasament
- Suprafața teren

Com. Paulesti, Sat Paulesti, Jud.Prahova
acces pana la gard
drum comunal
favorabila – deschidere la 2 cai de acces
nu este restricționat
favorabil
nepoluat sonor si gazos
peste 60%
bun
8
liber
teren domeniu public al C.L. Com. Paulesti
exploatare parc distractii pentru copii
intravilan
800 mp

4.DATE DE COMPARATIE:

Nr.	Publicație	Zona amplasament	Suprafata mp	Deschidere ml	Preț unitar Euro/mp	Valoare totala (Euro)
1	Imobiliare.ro, ID 104	Paulesti	1.000	19	10,0	10.000
2	0757086299	Biserica Paulesti	3.000	16	18,0	54.000
3	ID 372	Paulesti	2.500	20	35,0	87.500
4	11.08.2011	Paulesti	5.000	20	25,0	125.000
5	11.08.2011	Paulesti	12.500	-	16,0	200.000
6	0761689506	Paulesti	1.000	30	29,0	29.000
7	0722665033	Paulesti	1.000	21	25,0	25.000
			26.000			530.500

5.CONCILIERE VALORI DE COMPARATIE

5.1. Preț unitar mediu – toate terenurile

Sup.totala terenuri = 26.000 mp
Valoare totala = 530.500 Euro
Preț unitar mediu = 20,40 Euro/mp





5.2. Pentru raportul cerere – oferta, piata imobiliara inactiva:

- Se aplica o corectie de 40%

$20,40 \text{ Euro/mp} \times (1 - 0,40) = 12,24 \text{ Euro/mp}$

Valoarea unitara teren	=	12,25 Euro/mp
-------------------------------	----------	----------------------

Valoarea totala teren = $800 \text{ mp} \times 12,25 \text{ Eu/mp} = 9.800,00 \text{ Euro}$

$1 \text{ Eur} = 4,2419 \text{ Lei}$

Valoarea totala teren = $41.570,60 \text{ Lei}$

Valoarea de piata - Teren = 41.570,60 Lei

EXPERT EVALUATOR

Ing. Cornel CERNAT





CONCERN – EXPERT S.R.L.
P L O I E S T I

FISA F.2.
Primaria Paulesti – Prahova

EVALUARE
TEREN - Intravilan

ABORDAREA DE EVALUARE - Comparatii directe

Estimarea valorii proprietatii prin abordarea comparatiilor de piata

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparatiilor relative. Aceasta metoda a fost aplicata tinand seama de tipul proprietatii imobiliare evaluate si de gradul ridicat de adecvare a aplicarii metodei in acest mcaz.

Analiza a fost aplicata asupra unor datye si informatii extrase din publicatiile recente ala unor proprietati imobiliare de tipul teren liber, prin discutii purtate cu proprietarii de terenuri, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator pe teren urmare descrierilor efectuate de proprietari.

Etapetele parcurse penteru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora
- selectarea elementelor de comparatie
- determinarea corectiilor relative pentru fiecare element de comparatie analizat
- selectarea valorii proprietatii de evaluat

Desacrierea proprietatilor comparabile:

CARACTERISTICI	PROPRIETATE COMPARABILA			
	A	B	C	D
Amplasament	Com.Paulesti	Com.Paulesti	Com.Paulesti	Com.Paulesti
Suprafata mp	1.000	3.000	12.500	1.000
Deschidere ml	25,00	19,00	30,00	21
Cale acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Pret unitar Eu/mp	10	18	16	25
Prtet total Eu	10.000	54.000	200.000	25.000
Sup.totala mp	17.500			
Pret total Eu	289.000			
Pret mediu unitar Eu/mp	16,50			
Data ofertei	VI/2011	VII/2011	VI/2011	VII/2011

P.F.Cernat Cernel Alexandru

Rezultatul obtinut prin abordarea comparatei proprietatilor

Elemente de comparatie	De evaluat	Comparabila			
		A	B	C	D
Pret unitar Eu/mp	x	10,00	18,00	16,00	25,00
Pret total Eu	x	10.000	54.000	200.000	25.000
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	integral
Corectii Eu		0	0	0	0
Pret corectat Eu		10,00	18,00	16,00	25,00
Conditii de vanzare	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		10,00	18,00	16,00	25,00
Conditiiile pietei		VI/2010	VII/2010	VI/2010	VII/2010
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat Eu		10,00	18,00	16,00	25,00
Localizare	periferica	periferica	mediana	mediana	Centrala
Corectii %		0%	+20%	+20%	+40%
Corectii Eu/mp		0,00	-3,60	-3,20	-10,00
Pret corectat		10,00	14,4	12,80	15,00
Poluare	NU	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectie		0%	0%	0%	+5%
Corectii		0	0	0	0,00
Pret corectat Eu/mp		10,00	14,4	12,80	15,00
Utilitatea terenului	agrement	agrement	locuinte	locuinte	locuinte
Corectie		0%	+20%	+20%	+20%
Corectii Eu/mp		0,00	-2,90	-2,60	-3,00
Pret corectat Eu/mp		10,00	11,50	10,20	12,00
Corectie totala bruta Eu		0,00	6,50	5,80	13,00
Corectia bruta(%pret de vanzare)		0%	36,10%	36,25%	52,00%
VALOAREA PROPUSA		28,70 Eu/mp			

Analizand toate corectiile nete si corectiile brute pentru criteriile de comparatie *opinia evaluatorului* este pentru alegerea valorii unitare de 10,00 Eu/mp a terenului „A” care are corectia bruta cea mai mica, 00%

TEREN - Com. Paulesti, Sat Paulesti, Jud. Prahova, T-12, P-A 609/34, Nr. cadastral 25080, CF - „-”, Sup. teren = 800 mp

Valoarea totala TEREN = 800 mp x 10,00 Eu/mp = 8.000 Euro

1Eur = 4,2419 Lei

Valoarea totala teren = 33.935,20 Lei

Valoarea de piata - Teren = 33.935,20 Lei

Intocmit

Ing. Cornel CERNAT

 S.C. CONCERN EXPERT S.R.L.



CONCILIAREA VALORILOR

Sinteza valorilor:

- | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|
| 1. Abordarea comparatiei de piata | = | 12,25 Euro/mp |
| 2. Abordarea prin comparatii directe | = | 10,00 Euro/mp |

OPINIA EXPERTULUI EVALUATOR s-a format pe baza rezultatelor obtinute prin abordarea comparatiilor directe pentru terenuri similare din zona de amplasament, fiind evidentiata **Valoarea de piata** rezultind un interval de valori cuprins intre **10,00 Euro/mp** si **12,25 Euro/mp**.

TEREN - Com. Com. Paulesti, Sat Paulesti, Jud. Prahova, T-12, P-A 609/34, lot 1, Nr. cadastral 25080, Sup. teren = 800 mp

Valoarea unitara teren =	12,00 Euro/mp
---------------------------------	----------------------

Valoarea totala teren	=	800 mp x 12,00 Eu/mp = 9.600,00 Euro
------------------------------	---	---

Valoarea de piata - Teren = **40.722,20 Euro/mp**
Euro = 4,2419 Lei

Valoarea de piata - Teren = 40.722,20 Lei

Intocmit

Ing. Cornel CERNAT





3.2. CALCULUL REDEVENTEI

3.2.1 Rata de actualizare

$$V = R \times f + \frac{V_p}{(1+k_t)^n}$$

$$R \times f = V - \frac{V_p}{(1+k_t)^n}$$

$$f = 9,90$$

$$a = 10\%$$

$$n = 25 \text{ ani}$$

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \cdot \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \cdot f$$

Unde : - V = valoarea dreptului de folosinta cedat;

- R = redeventa anuala;

- k = rata de actualizare;

- n = numarul de ani ramasi din contract;

- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar :

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = 9,90$$

Pentru plati ale redeventei la intervale mai mici de un an (trimestru sau semestru), formula se poate adapta corespunzator.

Tratand formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrica, formula se poate rescrie :

Valoarea dreptului de folosinta cedat - plata in 25 ani (V) va fi : $V = R \times f \quad (25 \text{ ani})$

$$40.722,20 \text{ lei} = (R \times 9,90)/25$$

$$R = (40.722,20 \text{ lei} / 9,90) \times 25 \text{ ani} = 102.833,80 \text{ lei}$$

Teren intravilan - Lot 1 Cc, T-12, P-A 609/34, St = 800 mp

Com. Paulesti, sat Paulesti, nr. cadastral 25080 (dupa dezlipire)

Concesionare 49 ani - cu plata redeventei in 25 ani

Redeventa = 4.113,35 lei/an

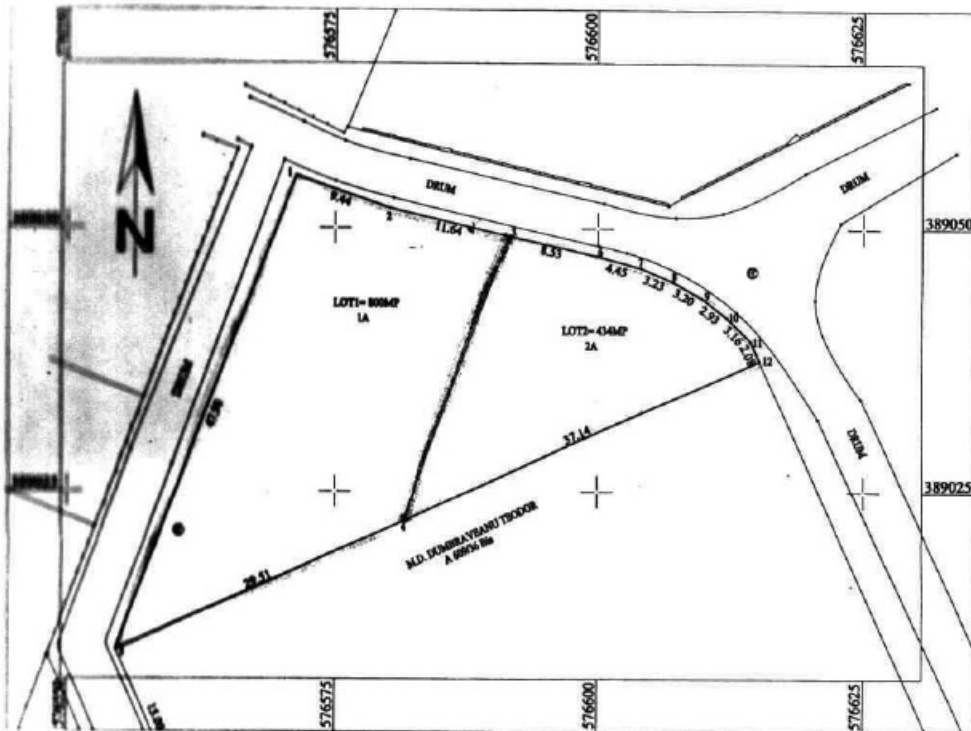
R = 5,15 lei/mp/an

INTOCMIT,



**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire/alipire
Scara 1: 500
INTRAVILAN**

Nr. cadastral 14023	Suprafata masurata:	Adresa imobilului:
	1234 mp	Com. Paulesti, Sat Paulesti, T-12, P-A 609/34, Jud. Prahova
Cantitatea puterii nr.		UAT PAULESTI



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alipire-imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)-				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)-			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
14023	1234	A	Teren intravilan	25080	800	Cc	Teren intravilan LOT1
				25081	434	Cc	Teren intravilan LOT2
Total	1234			Total	1234		

Proiectant:
ROMCART SRL
Aut. A.N.C.P.I.
Seria 780/2009
ROMCART

AUTORIZATIFICAT
VOICUROMICA
Categorie B
Seria RO-BH-110007
Romica

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI
Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
IONESCU DENIS VALENTINA
CONSILIER GR I

24270

09.MAI.2011

Vand teren de constructii in comuna Paulesti, Prahova, la

la dist. 1000 - 1500 m

Vand terenuri si imobiliare Ploiesti si ploiesti

Vand terenuri de constructii in comuna Paulesti, Prahova, la 10 km de Ploiesti.

Vand terenuri in comuna Paulesti Prahova suprafata 3000mp

la dist. 1000 / 1500 m

Vand terenuri si imobiliare Ploiesti

Vand terenuri de constructii Paulesti Prahova suprafata 3000mp

001 072

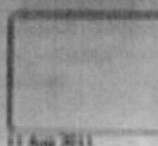
[Printeaza](#)

Terenuri de vandere in Paulesti



Localizare:	Paulesti, Prahova
Zona:	Cocosesti
Pret:	€ 87,500
Pret/mp:	€ 35
Tip Proprietate:	Terenuri
Operatiune:	Vanzari Imobiliare Paulesti
Deschidere la strada:	20 ml
Utilitati:	gaze, apa, curent electric
Suprafata:	2500 m ²
Teren:	2500

Mareste Imaginea



Terenuri

Paulesti,
Cocosesti

125000 EUR

teren extravila care se va trece in intravilan in cursul acestui an, situat la 200 m de toate utilitatile, zona linistita vecini de calitate

Suprafata: **5000 mp**



Terenuri

Paulesti,
Intravilan

16 EUR

Vand in Paulesti-Cocosesti, cele mai ieftine terenuri intravilane si extravilane, dimensiunile cerute de client. Zone deosebite, facilitati, etc.

Suprafata: **12500 mp**



Terenuri

Paulesti,
Rezidentiala

29 EUR

GN01197 Vanzare teren in Paulesti, zona Dumbrava, la 6 km de Ploiesti, intravilan cu destinatie rezidentiala, St **1000 mp** cu deschidere la doua strazi de cate 30 ml. Utilitatile sunt la cca 100 ml: apa, gaze, curent electric. Accesul din cent

Suprafata: 1000 mp

Terenuri
Paulesti,
Intravilan
25000 EUR

Teren 1000 mp com. Paulesti, jud. PH, situat intravilan, deschidere 21 m, inclinatie aproximativ 6 grade. Pretul este de 25 euro mp. Relatii la tel. 0722665033.

Suprafata: 1000 mp