



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea studiului de oportunitate si a raportului de evaluare pentru concesiunea directa catre Societatea Comerciala Robii 2000 S.R.L. a suprafetei de 1009 mp ,
in vederea extinderii constructiilor existente

Avand in vedere:

- Expunerea de motive a domnului primar Dragusin Ion prin care propune aprobarea studiului de oportunitate si a raportului de evaluare pentru concesiunea directa catre Societatea Comerciala Robii 2000 SRL a unei suprafete de teren, in vederea extinderii constructiilor existente, proprietatea acestei societati;

- referatul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei Paulesti;

- Hotararea Consiliului Local Paulesti nr.21/2010 prin care s-a aprobat concesiunea directa catre S.C. Robii 2000 S.R.L. a unei suprafete de teren in vederea extinderii constructiilor existente;

In baza prevederilor:

- art.15 alin.1 lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicata, modificata si completata ulterior;
- art.123 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, modificata si completata ulterior

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI

HOTARASTE:

Art. 1.- Se aproba studiul de oportunitate, pentru concesiunea directa catre S.C. Robii 2000 S.R.L. a suprafetei de teren de 1009 mp, situata in tarla 24 parcelele A1202 F1203, comuna Paulesti sat Gageni, in vederea extinderii constructiilor existente, proprietatea acestei societati, conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta.

Art. 2.- Se insuseste raportul de evaluare intocmit de expert evaluator Cornel Cernat, conform anexei nr.2 care fac parte integranta din prezenta.

Art. 3.- Se stabileste valoarea de piata a terenului prevazut la art.1 al prezentei la suma de 39.956 euro, conform raportului de evaluare intocmit de expert evaluator ing. Cornel Cernat.

Art. 4.- Se stabileste valoarea de concesiune a terenului prevazut la art.1 al prezentei la suma de 48.900,00 euro, conform raportului de evaluare intocmit de expert evaluator ing. Cornel Cernat.

Art. 5.- (1) Se stabileste valoarea redeventei in cuantum de 1.956 euro/an , fara T.V.A., pentru concesiunea directa catre S.C. Robii 2000 S.R.L. a imobilului prevazut la art.1 al prezentei, conform raportului de evaluare intocmit de expert evaluator Cornel Cernat.

(2) Plata redeventei va fi achitata in 25 de ani, in lei la cursul afisat de B.N.R. la data efectuării plății.

Art. 6.- Începand cu data prezentei se abroga Hotararea Consiliului Local Paulesti nr.67/2010.

Art. 7.- Prevederile prezentei vor fi duse la indeplinire de compartimentul achizitii publice si comunicata celor interesati prin grija secretarului comunei Paulesti.

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONSILIER LOCAL

Iorga Petre

CONTRASEMNAZA
SECRETAR
VASILE FILICA

Nr. 71 / 29.09. 2010

STUDIU DE OPORTUNITATE

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea directa unui teren intravilan în suprafață de 1009 m.p., amplasat în com. Paulesti, sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 24, nr. Cadastral 13305, CF 10780 si Tarla 24, nr. Cadastral 13304, CF 10779.

Vecinatăți: CAMIN CULTURAL GAGENI, Ds 1029, Ds 1175, DJ 102

2. Starea tehnică a obiectivului:

S Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti si apartin domeniului privat al comunei Paulesti, fiind exploatat în locatie ca spatiu comercial.

CAP. II. - Condiții de concesionare

1. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întomit de S.C. CONCERN EXPERT S.R.L.
2. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local al Comunei Păulești.

CAP. III - Încheierea contractului de concesiune

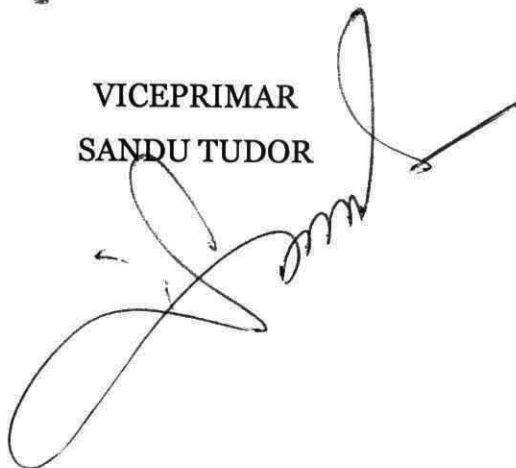
1. Atribuirea contractului de concesiune se face în conformitate Lgea nr. 50/1991

CAP. IV - DURATA CONCESIUNII



1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unei activități desfășurării unui spațiu comercial și parcare la nivelul Comunei Păulești, se propune durata contractului de concesiune pe o perioadă de 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților

VICEPRIMAR
SANDU TUDOR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandu Tudor', written over the printed name.

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

Str. Stefan cel Mare nr. 31

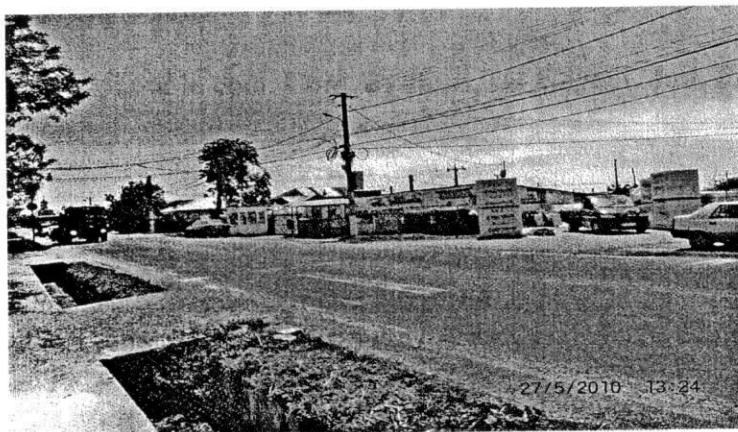
Cod Unic	- 15625059/2003
Nr. O.R.C.	- J 29/1247/2003
Telefon	- 0244 – 516888
Mobil	- 0722 – 309451
Fax	- 0344117907
E-mail	- concern_expert@yahoo.com
Cod IBAN	- RO98BRDE300SV07152613000
Banca	- ROMANA de DEZVOLTARE-PLOIESTI



RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV - *Teren Intravilan – Platforma Camin Cultural*

BENEFICIAR - *Primaria Comunei Paulesti – Jud. PRAHOVA*



EXPERT EVALUATOR,

Ing. Cornel CERNA

Data Elaborării

- SEPTEMBRIE -



CONCERN - EXPERT S.R.L

Ploiesti, str. Stefan cel Mare, nr. 31

Particular si confidential

24 Septembrie 2010

Primaria Comunei PAULESTI, Jud. Prahova

Primar d-l Ion DRAGUSIN



Stimati Domni

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare, amplasat in com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova.
Proprietate privata 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 24 Septembrie 2010 in prezenta domnilor primar Ion DRAGUSIN si viceprimar Sandu TUDOR, data la care s-au cules elementele necesare intocmirii raportului de evaluare.

Tot in perioada 24 Septembrie 2010 s-au facut investigatii, **din nou**, 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” **platforma Camin Cultural** amplasata in Com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova s-a efectuat la data de 27 Septembrie.

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

Imobil #Teren - amplasat in com. Com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova in suprafata 1.009 mp:
Concesiune 49 ani si plata redeventei in 25 ani

Valoarea redeventa estimata (fara TVA) = 8.300,00 lei/an

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

Proprietarul imobilului nu a solicitat „Certificat de Urbanism”. Exista documentatie de cadastru pentru imobilul „Teren” care poate clarifica eventualele restrictii in zona, teren intravilan, T 24, Parcelele A1199, Cc 1200, A 1202, F 1203, in suprafata totala de 4007 mp.

In comanda din 12.07.2010 proprietarul imobilului teren si-a exprimat punctul de vedere privind scopul si necesitatea evaluarii activului, **amplasament in Com. Paulesti, sat Gageni, 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 |
| - Mobil | - 0722-309451 |
| - O.R.C. | - J 29/1247/2003 |
| - C.U.I. | - 15625059 |
| - Cod IBAN | - RO98BRDE300SV07152613000 – B.R.D. – Ploiesti. |



1.2. PREZENTAREA CLIENTULUI – DESTINATARULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit urmare solicitarii „PRIMARIEI COMUNEI PAULEȘTI” – Jūd. Prahova, in calitate de proprietara a bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Paulesti.



1.3. SCOPUL SI DATA CONSULTANTEI

Scopul lucrării este studiul de oportunitate privind **exploatarea unor terenuri intravilane** care aparțin **domeniului privat al comunei**, către potențiali investitori locali.

Bunurile care urmează să fie disponibilizate sunt terenuri situate în intravilanul comunei și fără interes de natură publică și sunt în stare de folosință.

Concluziile prezentului raport de evaluare s-au întocmit în perioada Septembrie 2010

Data evaluării 24 Septembrie 2010

Va prezentăm mai jos cursul valutar BNR valabil pentru data de 24.09.2010. Informațiile sunt preluate de pe site-ul BNR și sunt actualizate zilnic în jurul orei 14:00

Valuta	Simbol	RON	Variație
☼ Euro	EUR	4,2455	0,000 %
🇺🇸 Dolarul SUA	USD	3,3275	0,000

Conform destinației acestor bunuri ce fac obiectul studiului putem nominaliza :

1.3.1. Terenurile

Terenurile sunt intravilane comunei Paulești, sat Gageni fiind compuse din :

- Teren Cc 2863 mp
- Teren arabil 315 mp
- Teren arabil 835 mp
- Teren arabil 174 mp
- Este un **teren intravilan în suprafața de 4007 mp** care la data inspecției era ocupat cu construcția „C1” Camin Cultural, „C2” Atelier mecanic, „C3” WC, nr. cadastral 13256, înscris în cartea funciara cu numărul 10779 și 10780.

1.4. BAZELE EVALUARII SI PROCEDURA DE EVALUARE

1.4.1. BAZELE EVALUARII

Baza evaluării este estimarea „*Valorii de piață*” așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS Editia VIII/2007

Prin evaluarea terenurilor la valoarea de piață se obține valoarea care se corelează cu utilitatea în contextul folosinței bunurilor.

Standardele Internaționale de Contabilitate (I.A.S.-uri) adoptă două metode pentru recunoașterea activelor pe baza de bilanț :

un model bazat pe cost numit tratamentul contabil de bază și

un model bazat pe valoarea justă care reprezintă tratamentul contabil alternativ. Acolo unde se aplică modelul bazat pe valoarea justă este necesară o evaluare curentă a activului și acest standard evidențiază acele circumstanțe specifice în care urmează să fie raportate *valori de piață* .

Valoarea justă - reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bună voie, între două părți aflate în cunoștința de cauză, în cadrul unei tranzacții cu preț determinat obiectiv (IAS 16-p.6)

Valoarea contabilă - valoarea la care un activ este recunoscut în bilanț după scăderea amortizării cumulate până la acea dată, precum și pierderile cumulate din deprecieri.





Valoarea de utilizare - valoarea utilizata a fluxurilor viitoare de numerar estimate ca se asteapta sa fie generate de utilizarea continua a unui activ si din cedarea lui la sfarsitul duratei 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. I).

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.**

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 (8 - 10)%
 - 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. Cunoscandu-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.

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	Venit 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 intodeauna 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 Septembrie - 2010.

III **Descrierea bunurilor care fac obiectul evaluarii**

III.1 **Situatia Juridica si Amplasament**

TERENURILE

Terenurile sunt proprietatea privata a comunei Paulesti, sunt cuprinse si inscrise in Cartea Funciara cu nr. 10523, numar cadastral 13256, in suprafata masurata de 4007 mp, iar suprafata din acte de 4136 mp, terenuri aflate in intravilan (TDI), din care suprafata de 1324 mp este disponibilizata pentru concesiune iar suprafata de 2683 mp, se administreaza de primarie. Este incadrat in categoria alte terenuri agricole.

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 privat al comunei Paulesti. La data prezenta terenurile sunt exploatate fiind in locatie ca spatiu comercial.





IV. SINTEZA VALORILOR

4.1.1. Valoare teren intravilan

- Valoarea redeventei = 8.300,00 lei/an

V. Opinia Expertului Evaluator – Valoare de Concesiune

VT = 8.300,00 lei/an x 25 ani = 207.500,00 lei

Plata redeventei in termen de 25 ani

Valoarea de concesiune – teren = 207.500,00 Lei

EXPERT EVALUATOR,
Ing. Cornel CERNAT



EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

1.OBIECTIV EVALUAT:

Imobil TERN, Com. PAULESTI, Sat Gageni,
Jud. Prahova, T24, PA 1199, A 1202, E1203
Numar Cadastral - 13256
Carte Funciara - 10523 sub B2

2.ABORDAREA DE EVALUARE:

Comparații de piata

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 juridica
- Utilizare teren
- Zona amplasament
- Suprafața teren

Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud.Prahova
acces pana la gard
drum judetean
favorabila – deschidere la 2 cai de acces
nu este restricționat
favorabil
poluat sonor si gazos
peste 60%
bun
8
ocupat cu constructii
teren proprietate C.L. Com. Paulesti
exploatare comerciala
intravilan
1.009 mp

4.DATE DE COMPARATIE:

Nr.	Publicație	Zona amplasament	Suprfata mp	Deschidere ml	Preț unitar Euro/mp	Valoare totala (Euro)
1	Imobiliare.ro, ID 104	Paulesti - Gageni	700	25	40,0	28.000
2	0757086299	Biserica Paulesti	2.500	90	40,0	100.000
3	0724625285	Paulesti	2.000	12	70,0	140.000
4	0761689506	Paulesti	2.400	12	35,0	84.000
5	www.amica.ro	Gageni	1.000	22	50,0	50.000
6	Dragomstar Primex	Paulesti	5.450	15	45,0	245.250
7	Dragomstar Primex	Paulesti	2.800	12	35,0	98.000
			16.850			745.250

5.CONCILIERE VALORI DE COMPARATIE

5.1. Preț unitar mediu – toate terenurile

Sup.totala terenuri = 16.850 mp
Valoare totala = 745.250 Euro
Preț unitar mediu = 44,23 Euro/mp





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

- Se aplica o corectie de 20%

$$44,23 \text{ Euro/mp} \times (1 - 0,20) = 35,38 \text{ Euro/mp}$$

Valoarea unitara teren	=	35,40 Euro/mp
-------------------------------	----------	----------------------

$$\text{Valoarea totala teren} = 1.009 \text{ mp} \times 35,40 \text{ Eu/mp} = 35.718,60 \text{ Euro}$$

$$\text{Valoarea de piața - Teren} = 35.718,60 \text{ Euro}$$

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.

Etapele 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	3.297	5.450	1.000	2.500
Deschidere ml	60,00	15,00	22,00	90,00
Cale acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Forma	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
Pret unitar Eu/mp	55	45	50	40
Prtet total Eu	181.335	245.250	50.000	100.000
Sup.totala mp	12.247,00			
Pret total Eu	576.585,00			
Pret mediu unitar Eu/mp	47,08			
Data ofertei	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010



P.F. Cernat Cornel Alexandru



Rezultatul obtinut prin abordarea comparatei proprietatilor

Elemente de comparatie	De evaluat	Comparabila			
		A	B	C	D
Pret unitar Eu/mp	x	55,00	45,00	50,00	40,00
Suprafata mp		3.297	5.450	1.000	2.500
Pret total Eu	x	181.335	245.250	50.000	100.000
Drept de proprietate transmis	Integral sm	Integral	Integral	Integral	integral
Corectii Eu		0	0	0	0
Raportul cerere-oferta %		+20%	+20%	+20%	+20%
Corectii Eu		-11,00	-9,00	-10,00	-8,00
Pret corectat Eu		44,00	36,00	40,00	32,00
Conditii de vanzare	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		44,00	36,00	40,00	32,00
Conditiiile pietei		VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat Eu		44,00	36,00	40,00	32,00
Localizare	Periferica	Central	Central	Centrala	Mediana
Corectii %		+10%	+10%	+10%	+5%
Corectii Eu/mp		-4,40	-3,60	-4,00	-1,60
Pret corectat		39,60	32,40	36,00	30,40
Poluare	Reziduri gazoase	Da	Da	Da	Nu
Corectie		0%	0%	0%	+5%
Pret corectat Eu/mp		0	0	0	-1,50
Utilitatea terenului	comert	39,60	32,40	36,00	28,90
Corectie		comert	locuinte	locuinte	locuinte
Corectii Eu/mp		+0%	+10%	+10%	+10%
Pret corectat Eu/mp		0,00	-3,24	-3,60	-2,89
Corectie totala bruta Eu		39,60	29,16	32,40	26,01
Corectia bruta(%pret de vanzare)		15,40	15,84	17,60	13,99
		28%	35%	35%	35%
VALOAREA PROPUA		39,60 Euro/mp			

Analizand toate corectiile nete si corectiile brute pentru criteriile de comparatie *opinia evaluatorului* este pentru alegerea valorii unitare de **39,60 Eu/mp** a terenului „A” care are corectia bruta de 28,00%

TEREN - Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova, T24, Nr. cadastral 13305, CF 10780 si T24 Nr.cadastral 13304, CF 10779, Sup. teren = 1.009 mp

$$\text{Valoarea totala TEREN} = 1.009 \text{ mp} \times 39,60 \text{ Eu/mp} = 39.956 \text{ Euro}$$

Intocmit

Ing. Cornel CERNAT



S.C. CONCERN EXPERT SRL



CONCILIAREA VALORILOR

Sinteza valorilor:

1. Abordarea comparatiei de piata = 35,40 Euro/mp
2. Abordarea prin comparatii directe = 39,60 Euro/mp

OPINIA EXPERTULUI EVALUATORULUI s-a format pe baza rezultatelor obținute prin abordarea comparațiilor directe pentru terenuri similare din zona de amplasament, fiind evidențiată **Valoarea de piață** rezultând un interval de valori cuprins între 35,40 Euro/mp și 39,60 Euro/mp.

TEREN - Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova, T24, Nr. cadastral 13305, CF 10780 si T24 Nr.cadastral 13304, CF 10779, Sup. teren = 1.009 mp

Valoarea unitara teren = 38,30 Euro/mp

Valoarea totala teren = 1.009 mp x 38,30 Eu/mp = 38.645,00 Euro

Valoarea de piață - Teren = 38,30 Euro/mp

Euro = 4,2455 Lei

Valoarea Unitara = 162,60 lei/mp

Valoarea de piata – Teren = 164.100,00 Lei

Intocmit
Ing. Cornel CERNAT





3.2. CALCULUL REDEVENTEI

3.2.1 Rata de actualizare

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

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

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

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),

$$\text{iar : } f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = 10,65 \text{ (49 ani) (k = 10\%)}$$

$$f = 10,65$$

$$k = 10\%$$

$$k_t = 5\%$$

$$n = 49 \text{ ani}$$

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

Valoarea dreptului de folosinta cedat (V) va fi : $V = R \times f \text{ (49 ani)}$

Se estimeaza (R = 1.315 Euro)

$$V = 1.315 \text{ Eu} \times 10,65 = 14.000 \text{ Euro}$$

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

$$\text{unde: } V_t = \frac{V_p}{(1+k_t)^n} = [\text{Valoarea terminala}] \text{ [Vp = Valoarea de piata]}$$

$$14.000 \text{ Euro} = R \times f + \frac{38645 \text{ Eur}}{11,46} = R \times 10,65 + 3.372 \text{ Eur}$$

$$R = (14.000 - 3.372) \text{ Eur} / 10,65 = 10.628 / 10,65 = 997,93 \text{ Euro/an}$$

$$\text{Valoarea rotunjita} = 998 \text{ Eur/an}$$

$$\text{Valoarea totala redeventa} = 998 \text{ Eur/an} \times 49 \text{ ani} = 48.900 \text{ Euro}$$

$$48.900 \text{ Eur} / 25 \text{ ani} = 1.956 \text{ Euro/an}$$

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

Concesionare 49 ani

Plata dreptului de folosinta in termen de 25 ani





Concesionare 49 ani	
Plata dreptului de folosinta in termen de 25 ani	
Redeventa totala (49 ani)	= 48.900,00 Euro
998 Eur/an x 49 ani = 48.900,00 Eur	
Termen de plata	= 25 ani
Valoarea redeventei (R = 48.900 Euro/ 25 ani = 1.956,00 Eur/an)	
R(25 ani) = 1.956,00 Eur/an	
Sup.Teren	= 1.009 mp

Redeventa totala	= 207.500,00 Lei
Termen de plata	= 25 ani
Valoarea redeventei (R = 207.500 Lei / 25 ani = 8.300,00 Lei/an)	
R = 8.300,00 Lei/an	
Sup.Teren	= 1.009 mp

INTOCMIT

