



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea studiilor de oportunitate si a rapoartelor de evaluare pentru concesionarea prin licitatie publica deschisa a unor suprafete de teren care apartin domeniului privat al comunei Paulesti, situate in comuna Paulesti, sat Gageni, tarla 3, parcela Cc 132, Cc130

Văzând:

- Expunerea de motive o domnului primar Dragusin Ion, prin care propune concesionarea unor suprafete de teren, dezmembrate conform actului de dezmembreare nr.3985/02 septembrie 2010, situate in tarla 3, parcela Cc132, Cc 130, comuna Paulesti sat Gageni, judetul Prahova precum si aprobarea studiilor de oportunitate si a rapoartelor de evaluare pentru concesionarea acestor suprafete de teren;

- Raportul compartimentului achizitiei publice din cadrul Primariei Paulesti;

- Actul de dezmembreare nr.3985/02 septembrie 2010;

- Incheierea de Carte funciara nr.50658/03.09.2010;

In baza prevederilor:

- art.123 alin.1 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata modificata si completata ulterior;

- art.36 alin.2 lit.c si alin.5 lit.b din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata modificata si completata ulterior;

- art.21 lit.a din Legea cadru a descentralizarii nr.195/2006;

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PAULESTI

HOTARASTE :

Art.1. – Se aproba concesionarea pe o perioada de 49 de ani a urmatoarelor supafete de teren, care apartin domeniului privat al comunei Paulesti, judetul Prahova, dezmembrate conform actului de dezmembreare nr.3985/02 septembrie 2010, situate in comuna Paulesti sat Gageni, tarla 3, Parcele Cc 132, Cc130, dupa cum urmeaza :

- lot nr.2, in suprafata de 125 mp , intravilan, categoria de folosinta Cc, nr.cadastral 13875;
- lot nr.4 in suprafata de 259 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc, nr.cadastral 13877;
- lot nr.5 in suprafata de 825 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc nr.cadastral 13878 ;
- lot nr.6 in suprafata de 2912 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc, nr.cadastral 13879;
- lot nr.7 in suprafata de 518 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc, nr.cadastral 13880 ;
- lot nr.8 in suprafata de 1007 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc nr.cadastral 13881;
- lot nr.9 in suprafata de 1044 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc nr.cadastral 13882;
- lot nr.10 in suprafata de 315 mp, intravilan, categoria de folosinta Cc nr.cadastral 13883;

Art.2. – Se aproba studiile de oportunitate pentru concesionarea prin licitatie publica deschisa a suprafetelor de teren mentionate la art.1 al prezentei, conform anexelor nr.1,2,3,4,5,6,7 si 8 care fac parte integranta din prezenta.



Art. 3. – Se insusesc rapoartele de evaluare intocmite de expert evaluator Cernat Cornel Alexandru pentru concesionarea prin licitatie publica a suprafetelor mentionate la art.1 al prezentei, conform anexelor nr.9 si 10.

Art. 4. – Se insusesc: valoarea de piata , valoarea de concesiune si valoarea redeventei pentru loturile de teren mentionate la art.1 al prezentei, conform rapoartelor de evaluare intocmite de expert evaluator Cernat Cornel Alexandru astfel:

Nr lot	Suprafata (mp)	Valoare de piata lei	Valoare concesiune lei	Valoare redeventa pe 25 de ani, Lei/mp/an	Valoare redeventa, Stabilita Euro/mp/an
Lot nr.2	125	15.000	15.450,00	4,9434	1.16
Lot nr.4	259	31.080	32.000,00	4,9434	1.16
Lot.nr.5	825	99.000	101.950,00	4,9434	1.16
Lot.nr.6	2912	349.440	359.875,00	4,9434	1.16
Lot.nr.7	518	62.160	64.025,00	4,9434	1.16
Lot nr.8	1007	120.840	124.450,00	4,9434	1.16
Lot nr.9	1044	125.280	129.025,00	4,9434	1.16
Lot nr.10	315	37.800	38.925,00	4,9434	1.16

Art. 5. – Plata redeventei, stabilita in moneda euro, va fi achitata in perioada maxima de 25 de ani, in lei la cursul afisat de B.N.R. la data efectuarii platii.

Art. 6. - Imputerniceste pe domnul primar Dragusin Ion sa semneze contractele de concesiune pentru suprafetele de teren prevazute la art.1 al prezentei.

Art 7. - Prevederile prezentei vor fi duse la indeplinire de compartimentul achizitiei publice, din cadrul Primariei Paulesti si comunicata celor interesati de secretarul comunei Paulesti.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL

Duma Cristian



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR
VASILE FILICA

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Vasile Filica', is written over the printed name of the secretary.

Nr. 82 / 28.10. 2010

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI

Anexa nr.1 la Hotararea Consiliului Local
Paulesti nr. 02 / 28.10 2010

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesiune lot 2

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unei suprafețe de teren situate în intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132, Cc 130, categoria de folosință curs construcții nr. Cadastral 13874

Terenul este în domeniul privat al Comunei Paulesti județul Prahova așa cum rezultă din Decizia nr.539/05.08.1969 emisă de Consiliul Popular al județului Prahova și Hotărârea nr.8/31.01.2007 emisă de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti și aparține domeniului privat al Comunei Paulesti.

Destinația terenului, stabilită prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unităților industriale –subzona IMM-industrie mică, prestări servicii, depozite.

Suprafața totală a terenului ce urmează a fi concesionată este de 125 mp - Lotul 2

CAP. II. - Condiții de concesionare

1. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit 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 cu OUG 54/2006

CAP. IV - DURATA CONCEȘIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA PAULESTI

Anexa nr.2 la Hotararea Consiliului Local
Paulesti nr. 82 / 28.10. 2010

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesiune lot 4

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unei suprafețe de teren situate în intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132, Cc 130, categoria de folosință curs construcții nr. Cadastral 13877

Terenul este în domeniul privat al Comunei Paulesti judetul Prahova așa cum rezultă din Decizia nr.539/05.08.1969 emisă de Consiliul Popular al judetului Prahova și Hotărârea nr.8/31.01.2007 emisă de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti și aparține domeniului privat al Comunei Paulesti.

Destinația terenului, stabilită prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unităților industriale –subzona IMM-industrie mică, prestări servicii, depozite.

Suprafața totală a terenului ce urmează a fi concesionată este de 259 mp. Lotul - 4

CAP. II. - Condiții de concesionare

1. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit 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

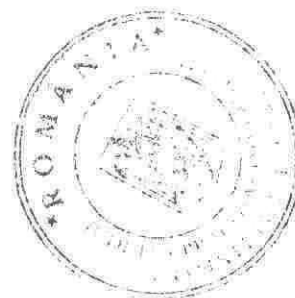
1. Atribuirea contractului de concesiune se face în conformitate OUG 54/2006



CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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



STUDIU DE OPORTUNITATE
Concesiune lot 5

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unei suprafețe de teren situate în intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132, Cc 130, categoria de folosință curs construcții nr. Cadastral 13878.

Terenul este în domeniul privat al Comunei Paulesti județul Prahova așa cum rezultă din Decizia nr.539/05.08.1969 emisă de Consiliul Popular al județului Prahova și Hotărârea nr.8/31.01.2007 emisă de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti și aparține domeniului privat al comunei Paulesti.

Destinația terenurilor, stabilită prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unităților industriale –subzona IMM-industrie mică, prestări servicii, depozite.

Suprafața totală a terenului ce urmează a fi concesionată este de 825 mp – Lotul 5

CAP. II. - Condiții de concesionare

1. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit 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 OUG 54/2006

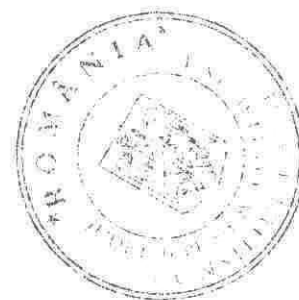
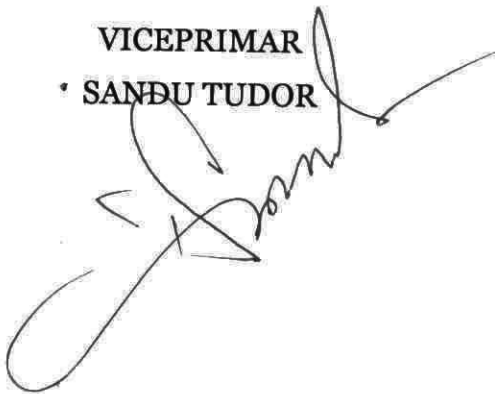


CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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



STUDIU DE OPORTUNITATE
Concesiune lot 6

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unor suprafete de teren situate in intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132,Cc 130,categoria de folosinta curs constructii nr. Cadastral 13879

Terenul este in domeniul privat al Comunei Paulesti judetul Prahova asa cum rezulta din Decizia nr.539/05.08.1969 emisa de Consiliul Popular al judetului Prahova si Hotararea nr.8/31.01.2007 emisa de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti si apartin domeniului privat al comunei Paulesti.

Destinatia terenurilor, stabilita prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unitatilor industriale –subzona IMm-industrie mica,prestari servicii,depozite.

Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi concesionata este de 2912 mp.

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

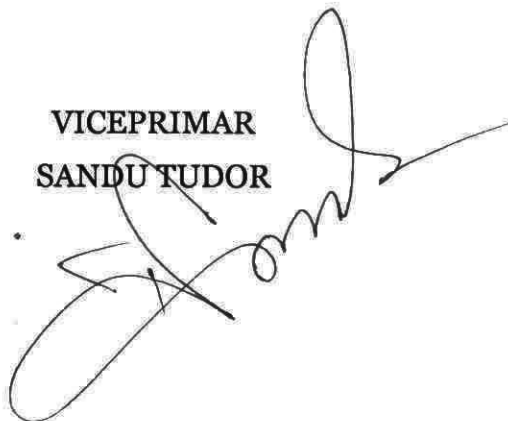
1. Atribuirea contractului de concesiune se face în conformitate OUG 54/2006



CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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



STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesiune lot 7

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unor suprafete de teren situate in intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132,Cc 130,categoria de folosinta curs constructii nr. Cadastral 13880.

Terenul este in domeniul privat al Comunei Paulesti judetul Prahova asa cum rezulta din Decizia nr.539/05.08.1969 emisa de Consiliul Popular al judetului Prahova si Hotararea nr.8/31.01.2007 emisa de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti si apartin domeniului privat al comunei Paulesti.

Destinatia terenurilor, stabilita prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unitatilor industriale –subzona IMm-industrie mica,prestari servicii,depozite.

Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi concesionata este de 518 mp – Lotul 7

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

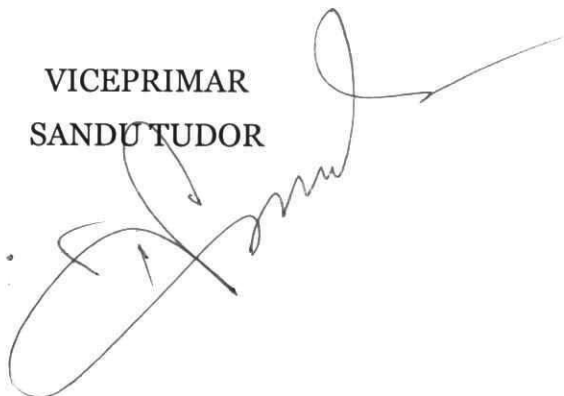
1. Atribuirea contractului de concesiune se face în conformitate OUG 54/2006



CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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.

STUDIU DE OPORTUNITATE
Concesiune lot 8

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unor suprafete de teren situate in intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132,Cc 130,categoria de folosinta curs constructii nr. Cadastral 13881.

Terenul este in domeniul privat al Comunei Paulesti judetul Prahova asa cum rezulta din Decizia nr.539/05.08.1969 emisa de Consiliul Popular al judetului Prahova si Hotararea nr.8/31.01.2007 emisa de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti si apartin domeniului privat al comunei Paulesti.

Destinatia terenurilor, stabilita prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unitatilor industriale –subzona IMm-industrie mica,prestari servicii,depozite.

Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi concesionata este de 1007 mp – Lotul 8

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

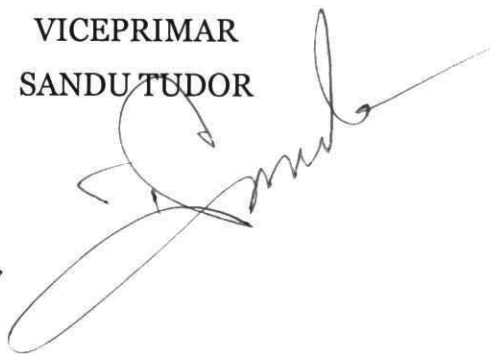
1. Atribuirea contractului de concesiune se face în conformitate OUG 54/2006



CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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.

STUDIU DE OPORTUNITATE
Concesiune lot 9

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unor suprafete de teren situate in intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132,Cc 130,categoria de folosinta curs constructii nr. Cadastral 13882

Terenul este in domeniul privat al Comunei Paulesti judetul Prahova asa cum rezulta din Decizia nr.539/05.08.1969 emisa de Consiliul Popular al judetului Prahova si Hotararea nr.8/31.01.2007 emisa de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti si apartin domeniului privat al comunei Paulesti.

Destinatia terenurilor, stabilita prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unitatilor industriale –subzona IMm-industrie mica,prestari servicii,depozite.

Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi concesionata este 214 mp – Lotul 9

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 cu OUG54/2006



CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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 be 'Sandu Tudor', written over the printed name.

STUDIU DE OPORTUNITATE
Concesiune lot 10

Cap. I – Obiectul studiului de oportunitate

1. Descrierea obiectului studiului

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie concesionarea unor suprafețe de teren situate în intravilanul Comunei Paulesti, Sat Gageni, jud. Prahova, Tarla 3, parcelele Cc 132, Cc 130, categoria de folosință curs construcții nr. Cadastral 13883

Terenul este în domeniul privat al Comunei Paulesti judetul Prahova așa cum rezultă din Decizia nr.539/05.08.1969 emisă de Consiliul Popular al judetului Prahova și Hotărârea nr.8/31.01.2007 emisă de Consiliul Local Paulesti.

2. Starea tehnică a obiectivului:

Terenul este administrat de Consiliul Local Paulesti și aparține domeniului privat al comunei Paulesti.

Destinația terenurilor, stabilită prin PUG-ul Comunei Paulesti este pentru zona unităților industriale –subzona IMM-industrie mică, prestări servicii, depozite.

Suprafața totală a terenului ce urmează a fi concesionată este de 315 mp- Lotul 10

CAP. II. - Condiții de concesionare

1. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit 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

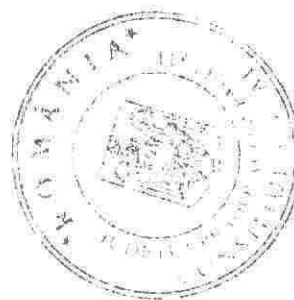
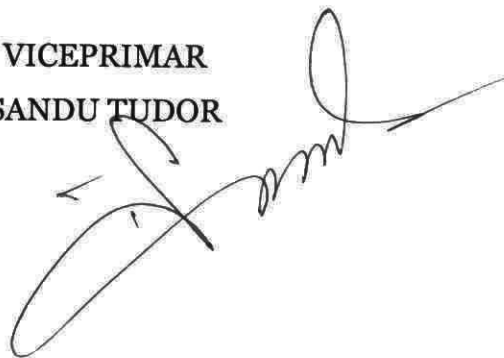
1. Atribuirea contractului de concesiune se face în conformitate OUG 54/2006



CAP. IV - DURATA CONCESIUNII

1. Dat fiind faptul că se dorește desfășurarea unor activități comerciale și industriale, 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



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

DEZMEMBRARE - CONCESIONARE

OBIECTIV - *Teren Intravilan – Platforma Confectiei Metalice*

BENEFICIAR - *Primaria Comunei Paulesti – Jud. PRAHOVA*



EXPERT EVALUATOR,

Ing. Cornel CERNAT



Data Elaborării

- Septembrie - 2010

S.C. CONCERN – EXPERT S.R.L

Ploiesti, str. Stefan cel Mare, nr. 31

Particular si confidential

10 Septembrie 2010

Primaria Comunei PAULESTI, Jud. Prahova

Primar d-l Ion DRAGUSIN



Stimati Domni

Ref: Evaluarea pentru concesiunea 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 **19 Iulie 2010** in prezenta domnilor primar Ion DRAGUSIN si viceprimar Sandu TUDOR, data la care s-au cules elementele necesare intocmirii raportului de evaluare.

In perioada 10 Septembrie 2010 s-au facut **din nou** 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**” Platforma Confectiei Metalice amplasata in intravilanul **Com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova** s-a efectuat la data de **12 Septembrie 2010**

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 12.552 mp:

Concesiune 49 ani cu plata redeventei in termen de 25 ani

Sup.teren = 12.552 mp

Valoarea redeventa estimata (fara TVA) = 62.050,00 lei/an

Urmare intocmirii documentatiei cadastrale inregistrata la OCPI – Prahova cu nr. 45.191/19.08.2010 privind „propunerea de dezlipire” prin lotizarea bunului imobil.

Sinteza modului de evaluare pentru concesiunea imobilului pe propunere de loturi s-a intocmit la data de 10.09.2010 si este prezentata la capitolul VI.

Imobilul este delimitat 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 3, Parcelele , P Cc 132, Cc 130, nr. cadastral 854, cartea funciara cu numarul 639, in suprafata totala de 12.552 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 sau disponibilizarea prin vanzare.**

Imobilul teren este proprietatea privata a 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



VI/

SINTEZA EVALUARE

6.1. Urmare efectuării documentatiei cadastrale privind „miscarea parcelara pentru dezlipirea imobilului teren” situat in com. Paulesti, sat Gageni, intravilan, Tarlaua 3, Parcela Cc 132, Cc 130, Jud. Prahova, nr. Cadastral (854) 13859, in suprafata totala de 12.552 mp, s-a efectuat evaluarea redeventei pentru concesiunea bunului imobil coraborat cu „PLANUL de AMPLASAMENT si DELIMITARE CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE” inregistrat la OCPI – Prahova cu nr. 45191/19.08.2010

6.2. *Sinteza valorilor de concesiune privind impartirea terenului pe loturi:*

Nr. Crt.	PARCELA	Sup. mp	Nr. Cadast	Pret unitar Lei/mp/an	Valoare Lei/an	Propunere Folosinta	Valoarea Totala Lei/25 ani
1	LOT 1	1.584	13874	4,9434	7.830,00	Drum acces	195.750,00
2	LOT 2	125	13875	4,9434	618,00	Spatiu Verde	15.450,00
3	LOT 3	2.975	13876	4,9434	14.707,00	Industrial	367.675,00
4	LOT 4	259	13877	4,9434	1.280,00	Spatiu verde	32.000,00
5	LOT 5	825	13878	4,9434	4.078,00	Comert	101.950,00
6	LOT 6	2.912	13879	4,9434	14.395,00	Industrial	359.875,00
7	LOT 7	518	13880	4,9434	2.561,00	Spatiu verde	64.025,00
8	LOT 8	1.007	13881	4,9434	4.978,00	Industrie	124.450,00
9	LOT 9	1.044	13882	4,9434	5.161,00	Platforma	129.025,00
10	LOT 10	315	13883	4,9434	1.557,00	Cale acces	38.925,00
11	LOT 11	934	13884	4,9434	4.617,00	Locuinta	115.425,00
12	LOT 12	54	13885	4,9434	268,00	Post Trafo	6.700,00
	TOTAL	12.552			62.050,00		1.551.250,00

12.09.2010



EXPERT EVALUATOR,
Ing. Cornel CERNAT



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 PAULESTI” – Jud. 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 12 Septembrie 2010

Va prezentăm mai jos cursul valutar BNR valabil pentru data de 12.09.2010. Informațiile sunt preluate de pe site-ul BNR și sunt actualizate zilnic în jurul orei 14:00

Valuta	Simbol	RON	Variație
🇪🇺 Euro	EUR	4,2723	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 Găgeni fiind compuse din :

- Teren 1Cc 12.500 mp
- Teren 2Cc 52 mp

- Este un **teren intravilan în suprafața de 12.552 mp** care la data inspecției era ocupat cu construcția „C1” Atelier, „C2” Magazie, „C3” Casa de locuit, nr. cadastral 854, înscris în cartea funciară cu numărul 639, T3, P Cc 132, Cc 130

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 Ediția 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 prețul determinat obiectiv (IAS 16-p.6)

Valoarea contabilă - valoarea la care un activ este recunoscut în bilanț după scaderea amortizării cumulate până la acea dată, precum și 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 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 partiile 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 din punct de vedere agricol, cand se dovedeste ca o alta sistematizare a terenului ar fi mai indicata.
- de a stabili daca utilizarea agricola specifica trebuie continuata.

Estimarea venitului stabilizat al proprietatii agricole trebuie sa se bazeze pe tipurile de recolta si pe ciclurile din zona de piata.

Evaluarea proprietatii trebuie sa se bazeze pe venitul stabilizat care corespunde ciclurilor 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 rentei de baza 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 (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. 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 construiere*”.

O sinteza a drepturilor evaluate se prezinta in tabelul urmatoare :

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 reședința de județ ia decizia înstrăinării unui teren într-o zonă centrală în scopul construirii unei parcuri, în ciuda faptului că cea mai eficientă utilizare a terenului poate fi construcția unui complex comercial.

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut de IVS este cea pentru care s-a prevăzut înstrăinarea către potențialul investitor local sau străin cu atragerea de beneficii la bugetul local și eventual ocuparea forței de muncă din zonă.

5. **Clauza de nepublicare**

Prezenta lucrare de evaluare sau orice referință la acesta, nu poate fi publicată și nici inclusă într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.

6. **Responsabilitatea față de terți**

Prezenta lucrare este destinată scopului precizat la punctul 1.3. și numai pentru uzul destinatarului menționat în cadrul punctului 1.2.

Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane, în nici o circumstanță.

7. **Declarație privind condiții limitative**

- La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cu influență asupra valorii, nefiind omise deliberat nici o informație relevantă.

- Activele au fost inspectate de către expertul evaluator în prezenta primarului din Com. PAULEȘTI.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor față de Primăria PAULEȘTI și nu este interesat de activele societății.

- Proprietățile au fost analizate cu Consiliul Local al Comunei PAULEȘTI privind stabilirea utilității bunurilor.

II **Analiza de piață**

Evaluatorul a făcut investigații proprii privind valorile de piață de tranzacționare și chirii, practicate pentru proprietăți similare. Conform acestor informații ce pot fi considerate credibile pe piața imobiliară pentru imobile similare s-a făcut o corelare cu valorile obținute în baza ratei de inflație comunicate de Institutul Național de Statistică pentru luna Septembrie – 2010.

III **Descrierea bunurilor care fac obiectul evaluării**

III.1 **Situația Juridică și Amplasament**

TERENURILE

- Terenurile sunt cuprinse înscrise în Cartea Funciara cu nr. cartea funciara cu numărul 639 în suprafața măsurată de 12.552 mp, nr. cadastral 854, T3, P Cc 132, Cc 130 iar suprafața din acte de 14.982 mp, terenuri aflate în intravilan (TDI), din care suprafața de 12.553 mp este disponibilizată pentru concesiune.

III.2 **Situația comercială**

Bunurile care fac obiectul studiului de consultanță sunt administrate de Consiliul Local al Comunei Paulești și aparțin domeniului privat al comunei Paulești. La data prezenta terenurile sunt exploatate fiind în locație și folosite cu destinație comercială.



IV. SINTEZA VALORILOR

4.1.1. Valoare teren Intravilan

- Valoarea redeventei = 4,9434 lei/mp/an
- Redevanta totala = (4,9434 lei/mp/an x 12.552 mp)x25 ani = 1.551.250 lei

V. Opinia Expertului Evaluator – Concesiune 49 ani

$$\begin{aligned} Vt &= 4,9434 \text{ lei/mp/an} \times 12.552 \text{ mp} &= & 62.050,00 \text{ lei/an} \\ VTR &= 62.050 \text{ lei/an} \times 25 \text{ ani} &= & 1.551.250 \text{ lei} \end{aligned}$$

Plata redeventei in termen de 25 ani

$$\text{Valoarea redeventei} = 62.050,00 \text{ lei/an}$$

VI. VALOAREA DE CONCESIUNE PE LOTURI/PARCELARE

- 6.3. Urmare efectuării documentatiei cadastrale privind „miscarea parcelara pentru dezlipirea imobilului teren” situat in com. Paulesti, sat Gageni, intravilan, Tarlaua 3, Parcela Cc 132, Cc 130, Jud. Prahova, nr. Cadastral (854) 13859, in suprafata totala de 12.552 mp, s-a efectuat evaluarea redeventei pentru concesionarea bunului imobil coraborat cu „PLANUL de AMPLASAMENT si DELIMITARE CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE” inregistrat la OCPI – Prahova cu nr. 45191/19.08.2010

6.4. Sinteza valorilor de concesiune privind impartirea terenului pe loturi:

Nr. Crt.	PARCELA	Sup. mp	Nr. Cadast	Pret unitar Lei/mp/an	Valoare Lei/an	Propunere Folosinta	Valoarea Totala Lei/25 ani
1	LOT 1	1.584	13874	4,9434	7.830,00	Drum acces	195.750,00
2	LOT 2	125	13875	4,9434	618,00	Spatiu Verde	15.450,00
3	LOT 3	2.975	13876	4,9434	14.707,00	Industrial	367.675,00
4	LOT 4	259	13877	4,9434	1.280,00	Spatiu verde	32.00,00
5	LOT 5	825	13878	4,9434	4.078,00	Comert	101.950,00
6	LOT 6	2.912	13879	4,9434	14.395,00	Industrial	359.875,00
7	LOT 7	518	13880	4,9434	2.561,00	Spatiu verde	64.025,00
8	LOT 8	1.007	13881	4,9434	4.978,00	Industrie	124.450,00
9	LOT 9	1.044	13882	4,9434	5.161,00	Platforma	129.025,00
10	LOT 10	315	13883	4,9434	1.557,00	Cale acces	38.925,00
11	LOT 11	934	13884	4,9434	4.617,00	Locuinta	115.425,00
12	LOT 12	54	13885	4,9434	268,00	Post Trafo	6.700,00
	TOTAL	12.552			62.050,00		1.551.250,00

EXPERT EVALUATOR
Ing. Cornel CERNAȚ





EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

1.OBIECTIV EVALUAT:

Imobil TERN, Com. PAULESTI, Sat Gageni,
Jud. Prahova, T3, PCc 132, Cc 130
Numar Cadastral - 854
Carte Funciara - 639

2.ABORDAREA DE EVALUARE:

Comparații de piata

3.CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasament	Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud.Prahova
- Utilitati	acces pana la gard
- Tip drum acces	drum judetean
- Forma	favorabila – deschidere la D.J.
- Restricții urbanistice	nu este restricționat
- Adecvare urbana	favorabil
- Poluare	poluat sonor si gazos
- Pondere teren constructibil	peste 60%
- Natura teren de fundare	bun
- Grad seismic zona	8
- Starea terenului	ocupat partial cu constructii
- Situația juridica	teren proprietate C.L. Com. Paulesti
- Utilizare teren	exploatare comerciala
- Zona amplasament	intravilan
- Suprafața teren	12.552 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	0766730069	Paulesti	3.200	12	28,0	89.600
4	0761689506	Paulesti	2.400	12	35,0	84.000
5	0720572300	Gageni	1.000	22	14,0	14.000
6	Dragomstar Primex	Paulesti	5.450	15	45,0	245.250
7	Dragomstar Primex	Paulesti	2.800	12	35,0	98.000
			18.050			658.850

5.CONCILIERE VALORI DE COMPARATIE

5.1. Preț unitar mediu – toate terenurile

Sup.totala terenuri	=	18.050 mp
Valoare totala	=	658.850 Euro
Preț unitar mediu	=	36,50 Euro/mp



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

- Se aplica o corectie de 20%

$$36,50 \text{ Euro/mp} \times (1 - 0,20) = 29,20 \text{ Euro/mp}$$

Valoarea unitara teren	=	29,20 Euro/mp
-------------------------------	----------	----------------------

$$\text{Valoarea totala teren} = 12.552 \text{ mp} \times 29,20 \text{ Eu/mp} = 366.518,00 \text{ Euro}$$

$$\text{Valoarea de piata - Teren} = 366.518,00 \text{ Euro}$$

EXPERT EVALUATOR

Ing. Cornel CERNAT





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 meaz.

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	3.200	5.450	2.800	2.500
Deschidere ml	12,00	15,00	15,00	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	28	45	35	40
Prtet total Eu	89.600	245.250	98.000	100.000
Sup.totala mp	13.950,00			
Pret total Eu	532.850,00			
Pret mediu unitar Eu/mp	38,20			
Data ofertei	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010



Rezultatul obtinut prin abordarea comparatei proprietatilor

Elemente de comparatie	De evaluat	Comparabila			
		A	B	C	D
Pret unitar Eu/mp	x	28,00	45,00	35,00	40,00
Suprafata mp		3.200	5.450	2.800	2.500
Pret total Eu	x	89.600	245.250	98.000	100.000
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	integral
Corectii Eu		0	0	0	0
Raportul cerere-oferta %		+10%	+20%	+20%	+20%
Corectii Eu		-2,80	-9,00	-7,00	-8,00
Pret corectat Eu		25,20	36,00	28,00	32,00
Conditii de vanzare	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		25,20	36,00	28,00	32,00
Conditiiile pietei		VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat Eu		25,20	36,00	28,00	32,00
Localizare	Periferica	Periferica	Central	Mediana	Mediana
Corectii %		0%	+10%	+5%	+5%
Corectii Eu/mp		0,00	-3,60	-1,40	-1,60
Pret corectat		25,20	32,40	26,60	30,40
Poluare	Reziduri gazoase	Da	Da	Da	Nu
Corectie		0%	0%	0%	+5%
		0	0	0	-1,50
Pret corectat Eu/mp		25,20	32,40	26,60	28,90
Utilitatea terenului	Industrial	Industrial	locuinte	locuinte	locuinte
Corectie		0%	+10%	+10%	+10%
Corectii Eu/mp		0,00	-3,24	-2,70	-2,90
Pret corectat Eu/mp		25,20	29,16	23,90	26,00
Corectie totala bruta Eu		2,80	15,84	11,10	14,00
Corectia bruta(%pret de vanzare)		10%	35%	31,70%	35%
VALOAREA PROPUSA		25,20 Euro/mp			

Analizand toate corectiile nete si corectiile brute pentru criteriile de comparatie *opinia evaluatorului* este pentru alegerea valorii unitare de **25,20 Eu/mp** a terenului „A” care are corectia bruta de 10,00%

TEREN - Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova, T3, P Cc 132, P Cc 130, Nr. Cadastral 854, Nr. Carte Funciara = 639, Sup. teren = 12.552 mp

$$\text{Valoarea totala TEREN} = 12.552 \text{ mp} \times 25,20 \text{ Eu/mp} = 316.310 \text{ Euro}$$

Intocmit
Ing. Cornel CERNAT



S.C. CONCERN EXPERT SRL



CONCILIAREA VALORILOR

Sinteza valorilor:

- | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|
| 1. Abordarea comparatiei de piata | = | 25,20 Euro/mp |
| 2. Abordarea prin comparatii directe | = | 29,20 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** rezultind un interval de valori cuprins între 25,20 Euro/mp și 29,20 Euro/mp.

TEREN - Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova, T3, P Cc 132, P Cc 130, Nr. Cadastral 854, Nr. Carte Funciara = 639, Sup. teren = 12.552 mp

Valoarea unitara teren = 28,00 Euro/mp

Valoarea totala teren = 12.552 mp x 28,00 Eu/mp = 351.456,00 Euro

Valoarea de piață - Teren = 351.460,00 Euro/mp

Euro = 4,2723 Lei

Valoarea Unitara = 120,00 lei/mp

Valoarea de piata – Teren = 1.506.240,00 Lei

Intocmit

Ing. Cornel CERNA





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),

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

$$f = 10,65$$

$$k = 10\%$$

$$k_t = 10\%$$

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

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

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

Se estimeaza (R = 7.685 Euro)

$$V = 7.685 \text{ Eu} \times 10,65 = 81.845 \text{ Euro}$$

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

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

$$81.845 \text{ Euro} = R \times f + \frac{351.460 \text{ Eur}}{118,31} = R \times 10,65 + 2.971 \text{ Eur}$$

$$R = (81.845 - 2.971) \text{ Eur} / 10,65 = 78.874 / 10,65 = 7.406,00 \text{ Euro/an}$$

$$\text{Valoarea rotunjita} = 7410 \text{ Eur/an}$$

$$\text{Valoarea totala redeventa} = 7.410 \text{ Eur/an} \times 49 \text{ ani} = 363.090 \text{ Euro}$$

$$\text{VTR} = 363.090 \text{ Euro}$$

Plata redeventei totale in 25 ani

$$363.090 \text{ Eur} / 25 \text{ ani} = 14.523,60 \text{ Euro/an}$$

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



Concesionare 49 ani

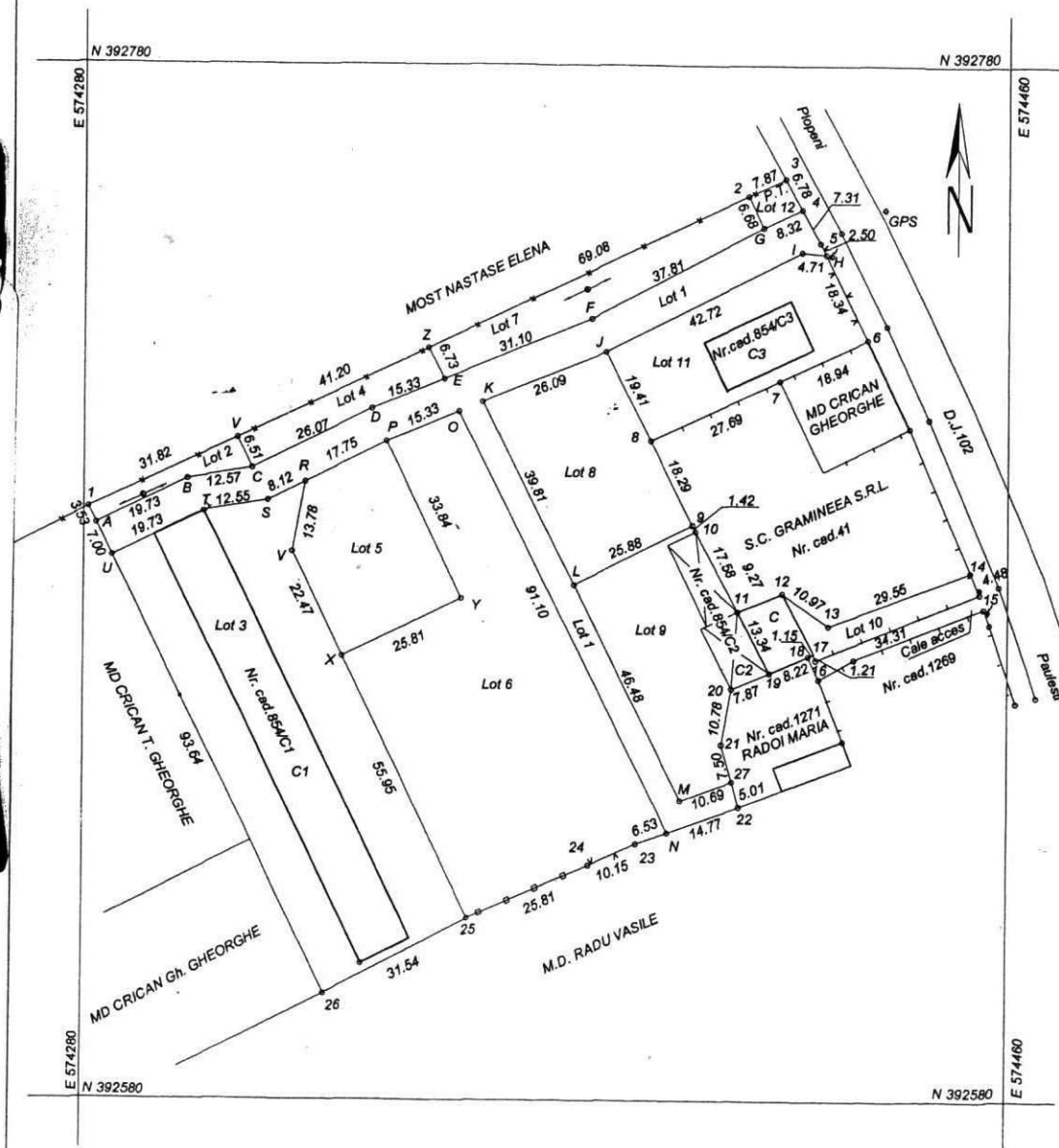
Plata dreptului de folosinta in 25 ani

Redeventa totala (49 ani)	= 363.090,00 Euro
<i>7.410 Eur/an x 49 ani = 363.090,00 Eur</i>	
Termen de plata	= 25 ani
<i>Valoarea redeventei (R = 363.090 Euro/ 25 ani = 14.523,60 Eur/an)</i>	
R(25 ani) = 14.523,60 Eur/an	
Sup.Teren	= 12.552 mp

Redeventa totala	= 1.551.250,00 Lei
Termen de plata	= 25 ani
<i>Valoarea redeventei (R = 1.551.250 Lei / 25 ani = 62.050,00 Lei/an)</i>	
R = 62.050,00 Lei/an	
Sup.Teren	= 12.552 mp

INTOCMIT





CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
854	12552 mp	com.Paulesti,sat Gageni, intravilan ,Taria 3, Parcela Cc 132 , Cc 130 jud.Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PAULESTI

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIE ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIE ACTUALA (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
(854) 13859	12552 mp	Cc	intravilan	13844	1584 mp	Cc	LOT1-intravilan
				13845	125 mp	Cc	LOT2-intravilan
				13846	2975 mp	Cc	LOT3-intravilan
				13847	259 mp	Cc	LOT4-intravilan
				13848	825 mp	Cc	LOT5-intravilan
				13849	2912 mp	Cc	LOT6-intravilan
				13880	518 mp	Cc	LOT7-intravilan
				13881	1007mp	Cc	LOT8-intravilan
				13882	1044 mp	Cc	LOT9-intravilan
				13883	315 mp	Cc	LOT10-intravilan
				13884	934 mp	Cc	LOT11-intravilan
				13885	54 mp	Cc	LOT12-intravilan
TOTAL	12552 mp	Cc	intravilan	TOTAL	12552 mp	Cc	intravilan

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

Data:lunie 2010



OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
RECEPTIONAT

RECEPUTA
19 AUG 2010

45167/ 19 AUG. 2010



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

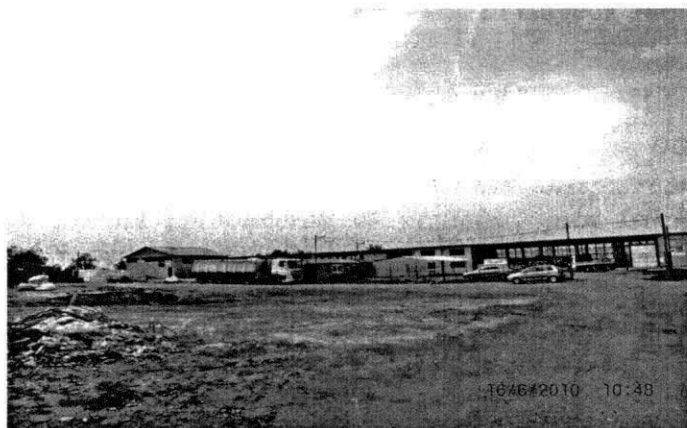


RAPORT DE EVALUARE

DEZMEMBRARE VANZARE

OBIECTIV - *Teren Intravilan – Platforma Confectii Metalice*

BENEFICIAR - *Primaria Comunei Paulesti – Jud. PRAHOVA*



EXPERT EVALUATOR,

Ing. Cornel CERNAT



Data Elaborării

- SEPTEMBRIE - 2010

S.C. CONCERN – EXPERT S.R.L

Ploiesti, str. Stefan cel Mare, nr. 31

Particular si confidential

10 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 **19 Iulie 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 19 Iulie 2010 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**” Platforma Confectii Metalice amplasata in intravilanul **Com. Paulesti, sat Gageni, Jud. Prahova** s-a efectuat la data de **12 Septembrie 2010**

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 12.552 mp:

Valoarea de piata estimata

Valoarea de piata estimata (fara TVA) = 1.506.240,00 Lei

(Una mie, cinci sute sase, doua sute, patru zeci lei)

Urmare intocmirii documentatiei cadastrale inregistrata la OCPI – Prahova cu nr. 45.191/19.08.2010 privind „**propunerea de dezlipire**” prin lotizarea bunului imobil s-a intocmit evaluarea terenului pentru disponibilizarea prin vanzare la data de 10.09.2010 evaluarea pe propunerile de loturi.

Sinteza modului de evaluare pentru disponibilizarea imobilului pe propunere de loturi s-a intocmit la data de 10.09.2010 si este prezentata la capitolul VI.

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

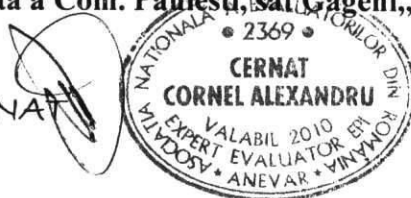
Proprietarul imobilului nu a solicitat „Certificat de Urbanism”. Exista documentatie de cadastru pentru imobilul „**Teren**” care poate clarifica eventualele restrictii in zona, teren intravilan, T 3, Parcelele , P Cc 132, Cc 130, nr. cadastral 854, cartea funciara cu numarul 639, in suprafata totala de 12.552 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 concesionare sau disponibilizarea prin vanzare.**

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

Cu stima

Dip.Ing. Cornel Alexandru CERNAT



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

Str. Stefan cel Mare nr. 31



VI/

SINTEZA EVALUARE

6.1. Urmare efectuării documentatiei cadastrale privind „miscarea parcelara pentru dezlipirea imobilului teren” situat in com. Paulesti, sat Gageni, intravilan, Tarlaua 3, Parcela Cc 132, Cc 130, Jud. Prahova, nr. Cadastral (854) 13859, in suprafata totala de 12.552 mp, s-a efectuat evaluarea „valorii de piata” a bunului imobil coraborat cu „PLANUL de AMPLASAMENT si DELIMITARE CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE” inregistrat la OCPI – Prahova cu nr. 45191/19.08.2010

6.2. *Sinteza „valorilor de piata” privind impartirea terenului pe loturi:*

Nr. Crt.	PARCELA	Sup. mp	Nr. Cadast	Pret unitar Lei/mp	Propunere Folosinta	Valoarea Totala Lei
1	LOT 1	1.584	13874	120	Drum acces	190.080
2	LOT 2	125	13875	120	Spatiu Verde	15.000
3	LOT 3	2.975	13876	120	Industrial	357.000
4	LOT 4	259	13877	120	Spatiu verde	31.080
5	LOT 5	825	13878	120	Comert	99.000
6	LOT 6	2.912	13879	120	Industrial	349.440
7	LOT 7	518	13880	120	Spatiu verde	62.160
8	LOT 8	1.007	13881	120	Industrie	120.840
9	LOT 9	1.044	13882	120	Platforma	125.280
10	LOT 10	315	13883	120	Cale acces	37.800
11	LOT 11	934	13884	120	Locuinta	112.000
12	LOT 12	54	13885	120	Post Trafo	6.480
	TOTAL	12.552				1.506.240

12.09.2010

EXPERT EVALUATOR,
Ing. Cornel CERNAT



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

Str. Stefan cel Mare nr. 31



RAPORT DE EVALUARE

GENERALITATI.

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. |

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 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 Iulie 2010

Data evaluării 12 Septembrie 2010

Va prezentăm mai jos cursul valutar BNR valabil pentru data de 10.09.2010. Informațiile sunt preluate de pe site-ul BNR și sunt actualizate zilnic în jurul orei 14:00

Valuta	Simbol	RON	Variație
🇪🇺 Euro	EUR	4,2723	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 Găgeni fiind compuse din :

- Teren 1Cc 12.500 mp
- Teren 2Cc 52 mp

- Este un teren intravilan în suprafața de 12.552 mp care la data inspecției era ocupat cu construcția „C1” Atelier, „C2” Magazie, „C3” Casa de locuit, nr. cadastral 854, înscris în cartea funciară cu numărul 639, T3, P Cc 132, Cc 130

1.4. BAZELE EVALUĂRII SI PROCEDURA DE EVALUARE

1.4.1. BAZELE EVALUĂRII

Baza evaluării este estimarea „*Valorii de piață*” așa cum este definită în Standardul Internațional de Evaluare IVS Editația 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 prețul 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 depreciere.



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 partiile 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 din punct de vedere agricol, cand se dovedeste ca o alta sistematizare a terenului ar fi mai indicata.
- de a stabili daca utilizarea agricola specifica trebuie continuata.

Estimarea venitului stabilizat al proprietatii agricole trebuie sa se bazeze pe tipurile de recolta si pe ciclurile din zona de piata.

Evaluarea proprietatii trebuie sa se bazeze pe venitul stabilizat care corespunde ciclurilor 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. Abordarile cele mai adecvate pentru stabilirea valorii terenului sunt **metoda capitalizarii veniturilor si metoda comparatiei directe.**

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. Cunoscandu-se multiplicatorul acestor tipuri de venituri de 5 ani, se obtine o rata de capitalizare de 20%.

Metoda comparatiei directe este folosita cand sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare.

Comparatia este efectuata pe perechi de date privind caracteristicile bunului imobil prin aplicarea de corectii pozitive sau negative. Concluzia privind valoarea de piata este determinata de marimea corectiilor absolute rezultate.

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 când 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 considerate 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 cuprinse inscrise in Cartea Funciara cu nr. cartea funciara cu numarul 639 in suprafata masurata de 12.552 mp, nr. cadastral 854, T3, P Cc 132, Cc 130 iar suprafata din acte de 14.982 mp, terenuri aflate in intravilan (TDI), din care suprafata de 12.553 mp este disponibilizata pentru concesiune.

III.2 **Situatia comerciala**

Bunurile care fac obiectul studiului de consultanta sunt administrate de Consiliul Local al Comunei Paulesti si apartin domeniului privat al comunei Paulesti. La data prezenta terenurile sunt exploatate fiind in locatie si folosinta cu destinatie comerciala.



IV. SINTEZA VALORILOR

4.1.1. Valoare teren Intravilan

- Valoarea unitara = 28,00 Eur/mp
- Euro = 4,2723 Lei
- Valoarea unitara = 120,00 Lei/mp

V. Opinia Expertului Evaluator – Valoarea de Piata

VT = 120,00 lei/mp x 12.552 mp = 1.506.240,00 lei
Rotunjit = 1.506.240,00 lei

Valoarea de Piata estimata – teren = 1.506.240,00 lei/RON
Valoarea - unitara = 120,00 lei/mp

EXPERT EVALUATOR,
Ing. Cornel CERNAT





S.A. CONCERN – EXPERT S.R.L.
PLOIESTI

FISA F.1.
Primaria Paulesti – Prahova

EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

1.OBIECTIV EVALUAT:

Imobil TERN, Com. PAULESTI, Sat Gageni,
Jud. Prahova, T3, PCc 132, Cc 130
Numar Cadastral - 854
Carte Funciara - 639

2.ABORDAREA DE EVALUARE:

Comparații de piata

3.CARACTERISTICI TEREN:

- Amplasament
- Utilitati
- Tip drum acces
- Forma
- Restricții urbanistice
- Adecvare urbana
- Poluare
- Pondere teren constructibil
- 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 D.J.
nu este restricționat
favorabil
poluat sonor si gazos
peste 60%
bun
8
ocupat partial cu constructii
teren proprietate C.L. Com. Paulesti
exploatare comerciala
intravilan
12.552 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	0766730069	Paulesti	3.200	12	28,0	89.600
4	0761689506	Paulesti	2.400	12	35,0	84.000
5	0720572300	Gageni	1.000	22	14,0	14.000
6	Dragomstar Primex	Paulesti	5.450	15	45,0	245.250
7	Dragomstar Primex	Paulesti	2.800	12	35,0	98.000
			18.050			658.850

5.CONCILIERE VALORI DE COMPARATIE

5.1. Preț unitar mediu – toate terenurile

Sup.totala terenuri = 18.050 mp
Valoare totala = 658.850 Euro
Preț unitar mediu = 36,50 Euro/mp



- 5.2. Pentru raportul cerere – oferta, piata imobiliara inactiva:
- Se aplica o corectie de 20%
 $36,50 \text{ Euro/mp} \times (1 - 0,20) = 29,20 \text{ Euro/mp}$

Valoarea unitara teren	=	29,20 Euro/mp
-------------------------------	----------	----------------------

Valoarea totala teren = $12.552 \text{ mp} \times 29,20 \text{ Eu/mp} = 366.518,00 \text{ Euro}$

Valoarea de piata - Teren = $366.518,00 \text{ Euro}$

EXPERT EVALUATOR
Ing. CORNEL CERNAT



CONCERN – EXPERT S.R.L.
PLOIESTI



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 caz.

Analiza a fost aplicata asupra unor date si informatii extrase din publicatiile recente ale 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 pentru 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

Descrierea proprietatilor comparabile:

CARACTERISTICI	PROPRIETATE COMPARABILA			
	A	B	C	D
Amplasament	Com.Paulesti	Com.Paulesti	Com.Paulesti	Com.Paulesti
Suprafata mp	3.200	5.450	2.800	2.500
Deschidere ml	12,00	15,00	15,00	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	28	45	35	40
Pret total Eu	89.600	245.250	98.000	100.000
Sup.totala mp	13.950,00			
Pret total Eu	532.850,00			
Pret mediu unitar Eu/mp	38,20			
Data ofertei	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010



Rezultatul obtinut prin abordarea comparatei proprietatilor

Elemente de comparatie	De evaluat	Comparabila			
		A	B	C	D
Pret unitar Eu/mp	x	28,00	45,00	35,00	40,00
Suprafata mp		3.200	5.450	2.800	2.500
Pret total Eu	x	89.600	245.250	98.000	100.000
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral	integral
Corectii Eu		0	0	0	0
Raportul cerere-oferta %		+10%	+20%	+20%	+20%
Corectii Eu		-2,80	-9,00	-7,00	-8,00
Pret corectat Eu		25,20	36,00	28,00	32,00
Conditii de vanzare	Liber	Liber	Liber	Liber	Liber
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		25,20	36,00	28,00	32,00
Conditiiile pietei		VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010	VIII/2010
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat Eu		25,20	36,00	28,00	32,00
Localizare	Periferica	Periferica	Central	Mediana	Mediana
Corectii %		0%	+10%	+5%	+5%
Corectii Eu/mp		0,00	-3,60	-1,40	-1,60
Pret corectat		25,20	32,40	26,60	30,40
Poluare	Reziduri gazoase	Da	Da	Da	Nu
Corectie		0%	0%	0%	+5%
		0	0	0	-1,50
Pret corectat Eu/mp		25,20	32,40	26,60	28,90
Utilitatea terenului	Industrial	Industrial	locuinte	locuinte	locuinte
Corectie		0%	+10%	+10%	+10%
Corectii Eu/mp		0,00	-3,24	-2,70	-2,90
Pret corectat Eu/mp		25,20	29,16	23,90	26,00
Corectie totala bruta Eu		2,80	15,84	11,10	14,00
Corectia bruta(%pret de vanzare)		10%	35%	31,70%	35%
VALOAREA PROPUA		25,20 Euro/mp			

Analizand toate corectiile nete si corectiile brute pentru criteriile de comparatie *opinia evaluatorului* este pentru alegerea valorii unitare de **25,20 Eu/mp** a terenului „A” care are corectia bruta de 10,00%

TEREN - Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova, T3, P Cc 132, P Cc 130, Nr. Cadastral 854, Nr. Carte Funciara = 639, Sup. teren = 12.552 mp

$$\text{Valoarea totala TEREN} = 12.552 \text{ mp} \times 25,20 \text{ Eu/mp} = 316.310 \text{ Euro}$$

Intocmit

Ing. Cornel CERNAT



S.C. CONCERN EXPERT SRL



CONCILIAREA VALORILOR

Sinteza valorilor:

- | | | |
|--------------------------------------|---|---------------|
| 1. Abordarea comparatiei de piata | = | 25,20 Euro/mp |
| 2. Abordarea prin comparatii directe | = | 29,20 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** rezultind un interval de valori cuprins între **25,20 Euro/mp** și **29,20 Euro/mp**.

TEREN - Com. Paulesti, Sat Gageni, Jud. Prahova, T3, P Cc 132, P Cc 130, Nr. Cadastral 854, Nr. Carte Funciara = 639, Sup. teren = 12.552 mp

Valoarea unitara teren = 28,00 Euro/mp

Valoarea totala teren = 12.552 mp x 28,00 Eu/mp = 351.456,00 Euro

Valoarea de piața - Teren = 351.460,00 Euro/mp

Euro = 4,2723 Lei

Valoarea Unitara = 120,00 lei/mp

Valoarea de piata – Teren = 1.506.240,00 Lei

Intocmit

Ing. Cornel CERNAT





VI/

SINTEZA EVALUARE

6.3. Urmare efectuării documentatiei cadastrale privind „**miscarea parcelara pentru dezlipirea imobilului teren**” situat in com. Paulesti, sat Gageni, intravilan, Tarlaua 3, Parcela Cc 132, Cc 130, Jud. Prahova, nr. Cadastral (854) 13859, in suprafata totala de 12.552 mp, *s-a efectuat evaluarea „valorii de piata” a bunului imobil coraborat cu „PLANUL de AMPLASAMENT si DELIMITARE CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE” inregistrat la OCPI – Prahova cu nr. 45191/19.08.2010*

6.4. **Sinteza „valorilor de piata” privind impartirea terenului pe loturi:**

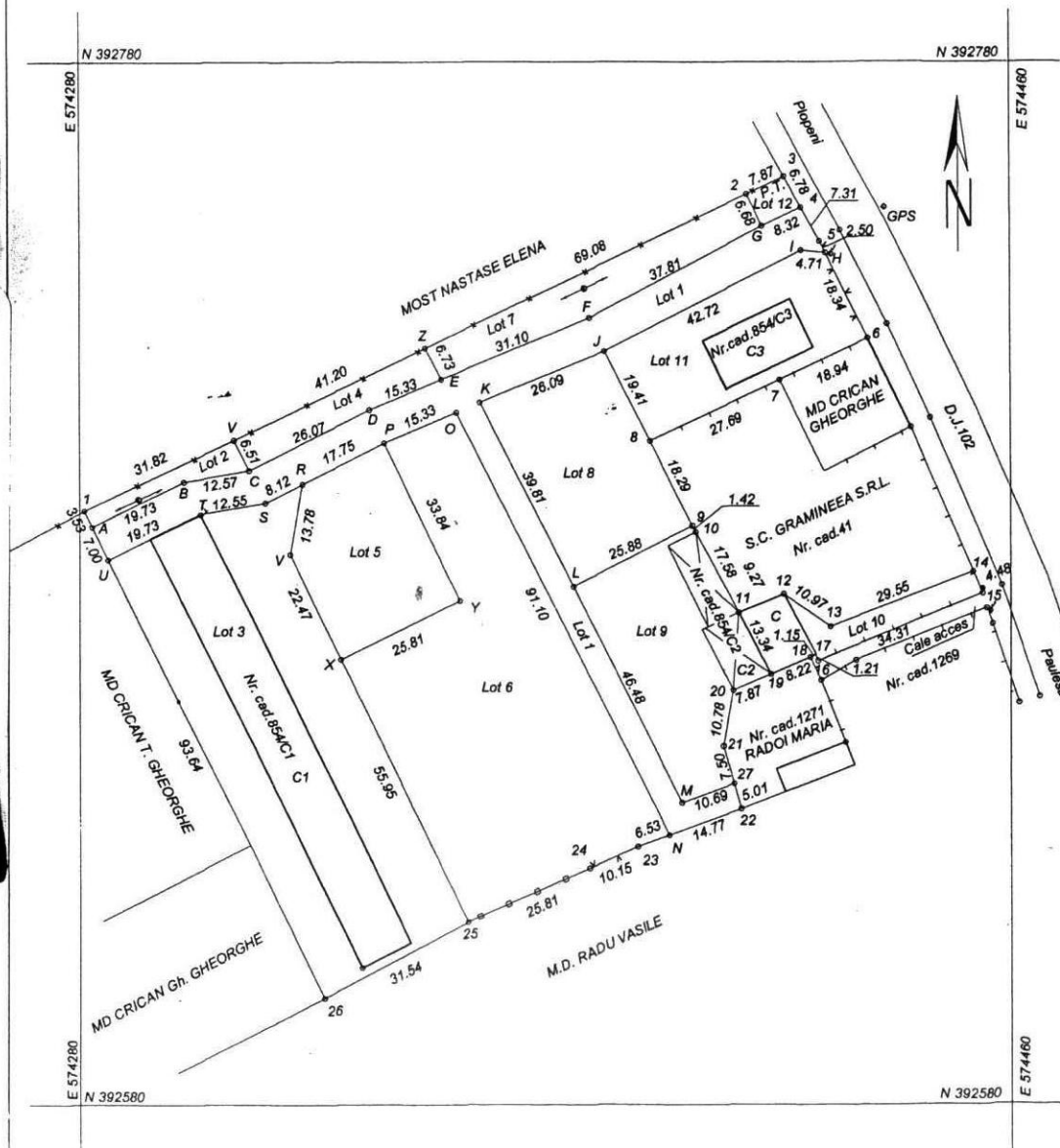
Nr. Crt.	PARCELA	Sup. mp	Nr. Cadast	Pret unitar Lei/mp	Propunere Folosinta	Valoarea Totala Lei
1	LOT 1	1.584	13874	120	Drum acces	190.080
2	LOT 2	125	13875	120	Spatiu Verde	15.000
3	LOT 3	2.975	13876	120	Industrial	357.000
4	LOT 4	259	13877	120	Spatiu verde	31.080
5	LOT 5	825	13878	120	Comert	99.000
6	LOT 6	2.912	13879	120	Industrial	349.440
7	LOT 7	518	13880	120	Spatiu verde	62.160
8	LOT 8	1.007	13881	120	Industrie	120.840
9	LOT 9	1.044	13882	120	Platforma	125.280
10	LOT 10	315	13883	120	Cale acces	37.800
11	LOT 11	934	13884	120	Locuinta	112.000
12	LOT 12	54	13885	120	Post Trafo	6.480
	TOTAL	12.552				1.506.240

12.09.2010

EXPERT EVALUATOR

Ing. Cornel CERNAT





PLAN de AMPLASAMENT si DELIMITARE
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
Scara 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
854	12552 mp	com.Paulesti,sat Gageni, intravilan , Tarla 3, Parcela Cc 132 , Cc 130 Jud.Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	PAULESTI

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

SITUATIE ACTUALA (inainte de dezlipire)				SITUATIE ACTUALA (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
(854) 13859	12552 mp	Cc	Intravilan	13874	1584 mp	Cc	LOT1-intravilan
				13875	125 mp	Cc	LOT2-intravilan
				13876	2975 mp	Cc	LOT3-intravilan
				13877	259 mp	Cc	LOT4-intravilan
				13878	825 mp	Cc	LOT5-intravilan
				13879	2912 mp	Cc	LOT6-intravilan
				13880	518 mp	Cc	LOT7-intravilan
				13881	1007mp	Cc	LOT8-intravilan
				13882	1044 mp	Cc	LOT9-intravilan
				13883	315 mp	Cc	LOT10-intravilan
				13884	934 mp	Cc	LOT11-intravilan
				13885	54 mp	Cc	LOT12-intravilan
TOTAL	12552 mp	Cc	intravilan	TOTAL	12552 mp	Cc	intravilan

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

Data:Iunie 2010



OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
RECEPTIONAT

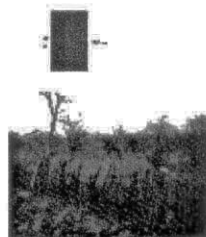
RECEPUTA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
SERIA PH Nr. 130
CATEGORIA C
CARSTEA ANDELUZIA
ALINA

451671 19 AUG. 2010



Oferta adaugata de **Marius Dragomir**. Telefon: 0757086299 Fax: 0344 801494
 Cod oferta: 242
 Oferta a fost vizualizata de 279 ori.
 Promovare: Agentie
 Status: Nevandut

Fotografii proprietate



Detalii proprietate

Judet: Prahova
Localitate: Paulesti
Zona: Biserica Paulesti
Suprafata (mp): 2.500
Deschidere ml: 90
 Utilitati / Pe teren | La hotar
 Categorie / Intravilan

Cadastru si Intabulare: Da

Descriere completa: Teren intravilan in suprafata de 2500 metri patrati, deschidere 90 metri liniari, situat in Paulesti, intr-o zona foarte linistita. Se poate parcela, utilitatile sunt la teren.

Pret: 100.000 EURO

Pret/mp: 40 EURO

- 100.000 EURO
- 426.700 RON
- 128.500 USD

2/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Loturi de casa 500-700 mp Toate utilitatile la limita proprietatii Zona superba. Exclusivista

Pret: 35 EURO - 16.05.2010

Paul Dumbravanu

8726511954

- 8244545585

3/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Teren intravilan in Paulesti 2400 mp2

Pret: 35 Euro/mp

Pret: 84.000 EURO - 03.03.2010

Romosan Diana

- 8761689586

4/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

9 Km Ploiesti, Gageni, suprafata 1000mp.

Pret: 14.000 EUR - 02.03.2010

- 8728572388 8754859773

5/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Dupa intersectia semaforizata, de la PL spre Paulesti, pina in Intex 10000 mp, desc. 52 m, acces din DJud, apa, gaze, lumina la baza terenului. Neg. in euro/mp.

ileanaserban
- 0723064478
0244520907

Pret: **28 EURO** - 23.02.2010

6/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Paulesti, sat Cocosesti, teren in supr. de 600 mp, cu iesire la doua strazi, pe care se afla o casa batrineasca, care poate fi locuita avind baie si buc. moderne, div. anexe, toate utilitatile (apa, gaze, lumina), proprietate intabulata.

ileanaserban
- 0723064478
0244520907

Pret: 65 Euro/mp

Pret: **40.000 EURO** - 23.02.2010

7/TERENURI PAULESTI

Teren de vanzare la Paulesti, 4 loturi a cate 500 m, latime 17,5 m, intravilan, zona linistita. Pretul este de **70 euro/metru patrat**.

Persona de contact : domnul Dumitrescu 0724625285.

8/Judet: Prahova

Localitate: Paulesti

Zona: Biserica Paulesti

Suprafata (mp): 2.500

Deschidere ml: 90

Utilitati / Pe teren | La hotar

Categori/ Intravilan

Cadastru si Intabulare: Da

Descriere completa: Teren intravilan in suprafata de 2500 metri patrati, deschidere 90 metri liniari, situat in Paulesti, intr-o zona foarte linistita. Se poate parcela, utilitatile sunt la teren.

Pret: 100.000 EURO

Pret/mp2: 40 Euro

- 100.000 EURO
- 426.540 RON
- 130.690 USD

9/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Vand teren, front stradal 12ml la dn Ploiesti - Slanic, 4200mp, intravilan, toate utilitatile, casa demolabila. Negociabil si in rate, 2 parcele, 1000 mp si 3200mp cu **53 eur/mp** respectiv **28 eur/mp**,

George
- 0766738069

10/Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Loturi de casa 500-700 mp Toate utilitatile la limita proprietatii Zona superba. Exclusivista

Pret: **35 EURO** - 16.05.2010

Paul Dumbravanu
0726511954
- 0244545505

11/ Vanzari Terenuri Paulesti, jud. Prahova

Teren intravilan in Paulesti 2400 mp2

Pret: **84.000 EURO [35 EURO/mp]** - 03.03.2010

Romosan Diana
- 0761689506