

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însusirea raportului de evaluare și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafața de 12.310 mp, având număr cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, Tarla 9 Parcela Np165, proprietate publică a comunei Brazi, județul Prahova

Având în vedere expunerea de motive a domnului primar al comunei Brazi, județul Prahova și raportul de specialitate compartimentelor de specialitate prin care se propune însusirea raportului de evaluare și aprobarea Studiului de oportunitate întocmit în vederea concesionării terenului în suprafața de 12.310 mp, având număr cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, Tarla 9 Parcela Np 165, proprietate publică a comunei Brazi, în vederea amenajării unei parcuri;

În conformitate cu prevederile art. 10 și art. 12 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art.6 alin.(1) și alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.168/2007;

Văzând Raportul de evaluare a terenului în suprafața de 12.310 mp având număr cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, Tarla 9 Parcela Np 165, proprietate publică a comunei Brazi, întocmit de expert evaluator ing. Ciocoiu Petre;

Având în vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Brazi și avizul secretarului unității administrativ-teritoriale;

În temeiul art. 36 alin.1, alin. 2 lit. c) și alin. 5 lit. a), art.45 alin.(3), și art.115 alin.(1) lit.b) și art. 123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al comunei Brazi, județul Prahova adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1 Se însușește ***Raportul de evaluare*** a terenului în suprafața de 12.310 mp, având numărul cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, situat în Tarla 9 Parcela Np 165, proprietate publică a comunei Brazi, județul Prahova, întocmit de expertul evaluator ing. Ciocoiu Petre, prevăzut în ***Anexa nr.1*** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă ***Studiul de oportunitate*** în vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafața de 12.310 mp, având numărul cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, proprietate publică a comunei Brazi, județul Prahova, în vederea amenajării unei parcuri, prevăzut în ***Anexa nr. 2*** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se desemneaza domnul Dafinescu Gheorghe, inspector in cadrul compartimentului achizitii publice, ca responsabil cu elaborarea caietului de sarcini si intocmirea documentatiei de atribuire, documente care vor fi supuse, ulterior, aprobarii consiliului local.

Art. 5 Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de Primarul comunei Brazi, judetul Prahova si de compartimentele cu atributii in domeniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului, iar hotararea va fi comunicata persoanelor si autoritatilor interesate de secretarul unitatii administrativ-teritoriale.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Octavian Păun



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR,
Georgeta Enescu**

*Brazi, 29 mai 2018.
Nr.24.*

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1
la H.C.L. BRAZI nr. 24/2018



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan Tarlaua 9, Parcela Np 165

Comuna Brazi, judetul Prahova

Expert evaluator ing. Ciocoiu Petre

10 TOS/30/09/2017

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre

Cod Fiscal 26637814/2010

MEMBRU TITULAR ANEVAR Legitimatie nr 11469

-Expert evaluator intreprinderi

- Expert evaluator imobiliar

- Expert evaluator bunuri mobil

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-Legitimatie nr.. 1009/2775/2000

- Expert tehnic auto

CONT IBAN BANC POST PLOIESTI RO 26 BPOS 3000 2645 331 ROL 01

TE: 0722-234 124 : 0244-575487; e-mail : petre.ciocoiu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan Tarlaua 9, Parcela Np 165
com Brazi, jud Prahova

Beneficiar :

Primaria comunei Brazi, jud Prahova

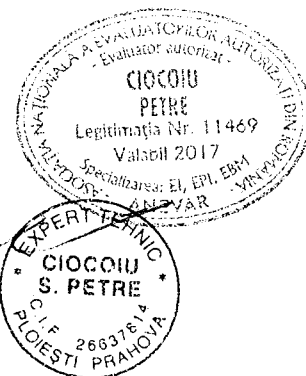
Data evaluarii

20-09-2017

Expert evaluator

ing Ciocoiu Petre

[Signature]



Catre

Primaria Brazi

In urma solicitarii dumneavoastra si a intocmirii contractului de prestari servicii nr 57/20-09-2017 s-a intocmit raportul de evaluare cu scopul determinarii valorii de piata pentru terenul intravilan St = 12310 mp T 9-P NP 165

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, aceasta a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in cadrul raportului s-au obtinut urmatoarea valoare de piata a terenului

Val. teren-T9 P Np 165=12 310 mp x 1,72 euro/mp=21173 euro x 4,5775 lei
= 96919 lei

In raportul care urmeaza se prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului

Raportul s-a efectuat in concordanta cu legislatia in vigoare.

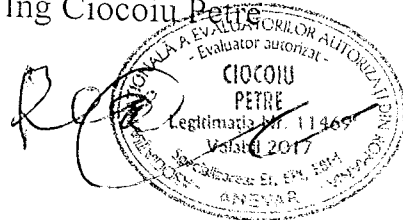
Considerente privind valorile estimate sunt:

- ficcare valoare a fost exprimata conform metodologiei prezentate in raport
- in estimarea valorii s-a tinut cont de principiul prudentei
- valoarea nu tine de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legale
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- cursul de schimb valutar este: 1 euro = 4,5775 lei/5-10-2017

Data evaluarii;5 -10-2017

Expert evaluator

Ing Ciocoiu Petre



Sinteza evaluarii

I. Stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului:

DATE DE IDENTIFICARE:

Expert tehnic ing Ciocoiu Petre MEMBRU TITULAR ANEVAR

Legitimatia nr 11469

Cod Fiscal 26637814/2010

- Expert evaluator intreprinder

- Expert evaluator imobiliar

- Expert evaluator bunuri mobile

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-Legitimatia nr.. 1009/2775/2000

- Expert tehnic auto

CONT IBAN BANC POST PLOIESTI RO 26 BPOS 3000 2645 331 ROL 01

TE 0722-234 124 : 0244-575487; e-mail : petre.ciocoiu@yahoo.com

Certificare

La data elaborarii acestui raport evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR , a indeplinit cerintele de pregatire profesionala continua ale ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

Prin prezenta in limita cunostiintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitor din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau in viitor in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori de impozitare care favorizeaza clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate conform metodologiei ANEVAR si respecta codul deontologic al acestuia.

Proprietatea a fost inspectata personal de evaluator impreuna cu proprietarul

Lucrarea a fost elaborata personal de catre evaluatorul care o si semneaza.

Ing Ciocoiu Petre
Evaluator EPI;EI;EBM





2 Beneficiar Primaria com Brazi, jud Prahova

3 Scopul ;

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea beneficiarului, in scopul estimarii **valorii de piata** a terenului intravilan in vederea vanzarii.

In consecinta, in mod expres , este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma aplicarii metodelor de evaluare pentru alte scopuri (impzitare etc)

4. Identificarea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Obiectul evaluarii pentru determinarea valorii de piata este un teren intravilan arabil T9 PNP 165.- proprietar domeniul public al com Brazi

Parcela de teren se afla in zona industriala , are o forma neregulata si nu are deschidere.

Vecini :

N- proprietari

E- proprietari

S- Dalkia Prahova

V- Dalkia Prahova

Informatii primite de la Primaria Brazi

-terenul este categoria de folosinta " neproductiv" este traversat de linii de electrice, terenul se gaseste in zona de protectie aeronautica si in zona de protectie pentru platform Petrobrazi.

In subsol terenul este strabatut de diverse conducte tehnicoedilitare ale rafinarii Petrobrazi

5 Baza de evaluare -Tipul valorii estimate

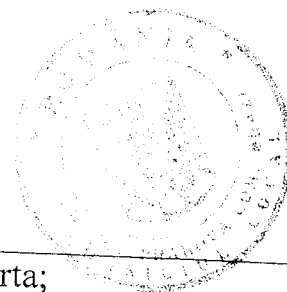
Baza de evaluare este **valoarea de piată**. conform Standerdelor 2017

Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME),, Glosarul SEV

Standardele aplicate in prezentul raport sunt: SEV101 – Sfera misiunii de evaluare; SEV 102 – Implementare; SEV103 - Raportarea evaluarii; precum si Ghidurile de evaluare .

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct,



dar nu neaparat proportional atât cu cererea cât și cu oferta;

- principiul substituției care, aplicat metodei comparațiilor directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;

• principiul anticipației care încubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare

Conform Standardului de Evaluare SEV 100-Cadru general definiția valorii de piață este următoarea:

“valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”

6 Data evaluării

Data evaluării 5-10-2017 .

Curs valutar 1 euro = 4,5775lei

Data întocmirii raportului 5-10-2017

7 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

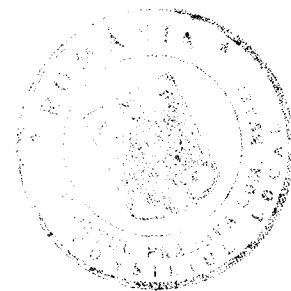
Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept

8 Declarația conformității cu SEV

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017

9. Rezultatele evaluării

Nr. crt	Denumire	Localitate	Adresa	Valoare de piață euro	Valoarea de piață lei
1	Teren St = 12310mp	Brazi	com Brazi	21 173	96919



II. Date generale

2.1. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.

Pentru estimarea valorilor s-au parcurs urmatoarele etapa:

- identificarea si inspectarea terenurilor impreuna cu reprezentantul proprietarului
- intomirea contractului
- studierea documentatiei tehnice – titlul asupra terenului
- incadrare in zona

Au fost facute facute fotografii ale proprietatii anexate la raport

2.2. Natura si sursa de informatii utilizate pe care s-a bazat evaluarea

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017
- Comparabile vanzari terenuri in anexate la raport
- Informatiile culese cu ocazia inspectarii proprietatii de evaluat si cele puse la dispozitie de catre beneficiar

2.3. Ipoteze si circumstante limitative

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele puse la dispozitie de catre client si au fost prezentate in raport fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.
- nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate, suprafetele desfasurate , acesta considerându-se a fi valabile,
- la elaborarea lucrarii au fost luati in calcul toti factorii care au influentat asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie. Dupa cunostiinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte.
- evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu etc, care ulterior ar putea influenta in vreun sens valoarea bunurilor in cauza.
- metodologic in elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale, de preturile de comercializare a unor bunuri similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la datat raportului, precum si de situatia reala din teren.

Principal, raportul de evaluare respecta Standardele de Evaluare, Notele ANEVAR precum si materialul bibliografic de specialitate.

- Evaluatorul a prezentat in raport toate elementele necesare pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiuniilor si starii acestora.
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul modificarile eventuale din perioada urmatoare.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea si a altor informatii de care evaluatorul nu avea acces

- 
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare

2.4 Clauze speciale: publicare, confidentialitate, responsabilitate

Acest raport nu va putea fi inclus in intregime sau partial in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai pentru destinatia prevazuta in obiectivul lucrarii.

Potrivit scopului acestei lucrari evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta. In afara cazului cand aceasta a fost convenita in scris si in prealabil.

Daca in teren aceste informatii nu sunt corecte va fi necesara o revizuire a raportului de evaluare.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Dreptul de proprietate.

Terenul apartine domeniului public al comunei Brazi conform Legii nr 213/1998

IV CEA MAI BUNA UTILIZARE SI EVALUAREA

4.1 Cea mai buna utilizare

Relatiile dintre comportamentul economic si evaluare sunt evidente clar pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului pietei sunt esentiale pentru conceptul de "**cea mai buna utilizare**". Cand scopul unei evaluari este estimarea **valorii de piata**, analiza celei mai mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care va fi pusa proprietatea

Cea mai buna utilizare a terenului este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unei constructii care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care sa genereze cea mai profitabila utilizare.

Analiza de piata

Analizand ofertele versus tranzactii atat pentru terenuri dar mai ales pentru constructii se poate spune ca piata imobiliara este o piata a ofertelor .

Ofertele stau si 6-8 luni la vanzare pana isi gasesc un cumparator iar preturile ofertelor sunt mai mari cu pana la 10 % fata de pretul la care se tranzactioneaza proprietatile.

Preturile actuale ptr teren asemanatoare se afla intr-o plaja intre 1,5 euro/mp terenuri foarte mari si 7 euro/mp functie de suprafata , forma si vecinatatisi utilitati trase sau in apropiere

Tinand cont de cele de mai sus si de informatiile scrise primite de la primaries i anume ca terenul are in subsol o serie de conducte de transport produse de la rafinaria Brazi ca este traversat de linii electrice , ca se afla in zona de servitute



aeronautica si de protectie pentru platforma Brazi cea mai buna utilizare a acestui teren este de spatiu de parcare auto pentru autoturismele muncitorilor din zona

4.2 Metode de evaluare

Metoda comparatiei de piata

Aceasta metoda se bazeaza pe informatiile din piata referitor la tranzactiile cu proprietati asemantoare comparabile trecute in anexa la raport.

Evaluaree

Terenul este in suprafata de 12310 mp

Utilizari interzise-orice utilizare care sa polueze mediul

Evaluarea terenului se face pentru teren liber de orice constructie

Evaluarea se bazeaza pe comparabilele anexate la raport.

FISA TEHNICA EVALUARE

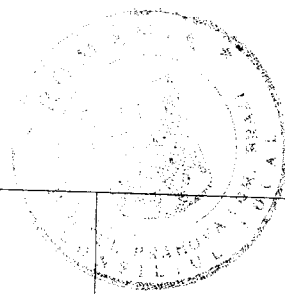
Evaluarea terenului Lot T9 P Np 165 St = 12310 mp

Terenul este plan ; liber de orice sarcina – conform declaratiilor proprietarului.

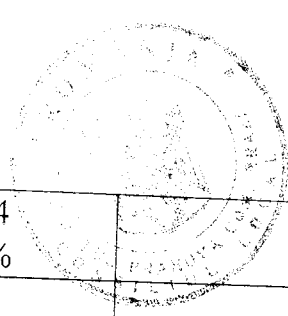
Evaluarea terenurilor se bazeaza pe comparabilele din anexa 1

GRILA DATELOR DE PIATA

Nr crt	Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	obs
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata	12310 mp	10000 mp	60000 mp	23 000 mp	
0	Pret de oferta/Emp Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		5 tranzactionat -0% -0 5	5 oferta -10% -0,50 4,5	7 oferta -10% -0,70 6,30	
1	Dreptul de pr. transmis Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	deplin	Deplin 5	Deplin 4,5	Deplin 6,30	
2	Conditii de finantare Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	numerar	Numerar 0 5	Numerar 0 4,5	Numerar 0 6,30	



3	Conditii de vanzare Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		Independent 0 5	Ind. 0 4,5	Ind. 0 6,30	
4	Conditii de piata Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	oct 2017	oct 2017 5	oct 2017 4,5	oct 2017 6,30	
5	Localizare (Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		Mai buna -25% - 1,25 3,75	Aseman atoare 0% 0 4,5	Mai buna -25% -1,58 4,72	
6	Suprafata libera Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	12310	10000 0 % 0 3,75	60 000 -15% 0,67 3,83	23000 -25 % - 1,18 3,54	
7	Utilitati Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat	-	- -0 % -0 3,75	- 0 % 0 3,83	trase -15% -0,53 3,00	
8.	Acces la proprietate)front stradal) Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		asfalt -10 % - 0,38 3,37	asfalt -10% -0,38 3,45	asfalt 10 % -0,30 2,70	
9	Poluare Tipul Ajustare Ajustare E/mp Pret ajustat		Mai scazuta -50 % -1,68 1,68	Mai scazuta -50 % -1,72 1,72	Mai scazuta -50 % -1,35 1,35	



10	Ajustare bruta		3,31 66 %	3,27 61%	5,64 80%	
	Nr aijustar		3	4	5	
	Val.rezultata din comparabila cu cea mai mica ajustare	1,72 euro/mp	1,9	1,9	1,5	
	Valoare de piata teren	12310 x 1,72 = 21 173euro				

Explicatii pentru ajustari

Pretul de oferta/ : comparabila are o scadere de -10% deoarece preturile de ofertare sunt mai mari decat cele tranzactionate cu pana la 10 %

Conditii de piata si vanzare : ajustarea 0 pentru cele din oferta recenta sau tranzactionate

Localizare :ajustarea pentru localizare este -25% deoarece terenurile din comparabile au localizari diferite si sunt mult mai bune.

Suprafata :s-a aplicat o ajustare de -15% pana la -25% deoarece loturile au suprafete diferite

Acces la proprietate: au fost utilizate ajustari-10 % deoarece comparabilele au deschideri diferite .

Utilitati ; s-a aplicat o ajustare de -15% pentru ca terenul de evaluat cu utilitatile s trase

Poluare ; s-a aplicat o ajustare de 50 % deoarece terenul este traversat de linii electrice LEA 220 kw si conform Regulamentului Local de Urbanism pentru zona industrial conform art 8 se interzice orice fel de constructie in zonele de servitute si de protectie a lucrarilor si a retelelor tehnico edilitare(vezi anexa atasata la raport)

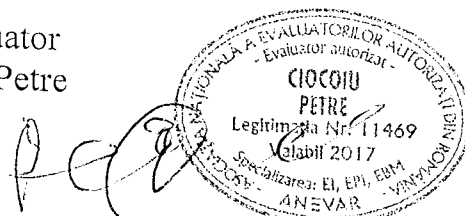
Analizand valorile obtinute in urma ajustarilor facute la pretul /mp din comparabilele avute la dispozitie un pret rezonabil pentru un mp teren este cel cu ajustarea cea mai mica si anume 1,72 euro/mp

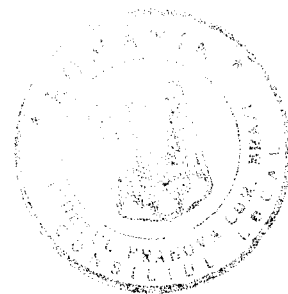
Val. teren-T9 P Np 165=12 310 mp x 1,72 euro/mp=21173 euro x 4,5775 lei
= 96919 lei

Data intocmirii raportului
5-10-2017

Expert evaluator
Ing Ciocoiu Petre

10





Prezentarea evaluatorului:

DATE DE IDENTIFICARE:

EXPERT TEHNIC – ing. Ciocoiu Petre

ATESTAT DE ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR

Legitimatie nr. 11469 - *Expert evaluator intreprinderi*

- *Expert imobiliar*

- *Expert bunuri mobile*

ATESTAT DE MINISTERUL JUSTITIEI-LEGITIMATIE NR. 1009/2775/2000

- *Expert tehnic auto*

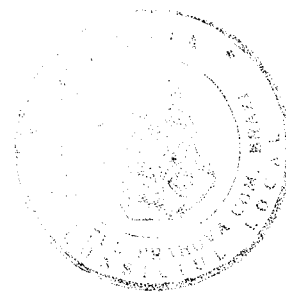
- Adresa: Ploiesti, Str. Jianu 2, ap. 70
- Telefon: 0244/575487 ; 0722/234124
- Registrul comertului:
- Cod fiscal: 26637814/2010
- Cod bancar: Banc Post Ploiesti IBAN:

OBIECTUL DE ACTIVITATE:

- expertizare si evaluare intreprinderi
- realizare expertize si evaluari in domeniul utilajelor si instalatiilor
- expertize si evaluari imobiliare
- evaluari pentru impozitare
- evaluari de active societati comerciale
- acordare consultanta in domeniul tehnic
- expertize tehnice auto, circulatie rutiera

EXPERIENTA PROFESIONALA:

Expertul are experienta in domeniul de evaluari de active si societati comerciale de peste 30 ani si este membru titular ANEVAR



Cuprins

I. Introducere

1. 1. Adresa de inaintare
1. 2. Pagina de titlu
1. 3. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
1. 4. Certificarea evaluatorului - semnatura

II. Premisele evaluarii

- 2.1 Ipotezele speciale si conditiile limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul valorii estimate
- 2.5 Data estimarii valorii ; Moneda raportului
- 2.6 Inspectia proprietatii
- 2.7 Riscul evaluarii
- 2.8 Sursele de informare utilizate
- 2.9 Clauze de nepublicare

III. Prezentarea datelor

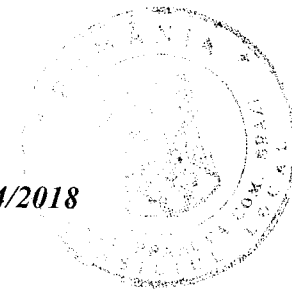
- 3.1 Identificarea proprietatii. Descrierea juridica
- 3.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 3.3 Informatii despre amplasament
- 3.4 descrierea constructiei si amenajarilor
- 3.5 Analiza pietei imobiliare

IV Analiza datelor si concluziile

- 4.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
- 4.2 Evaluarea terenului
- 4.3 Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului

V Anexe

- 5.1 Prezentarea evaluatorului
- 5.2 Fotografii, planuri de amplasare relevante cladire., extrase CF, CVC
- 5.3 Comparabile



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitatie publica a unui terenului in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub numarul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publica a comunei Brazi, judetul Prahova

1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat

Obiectul concesiunii prin licitatie publica il constituie un teren in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub nr.24349, situat in comuna Brazi, judetul Prahova, Tarla 9, Parcela 165, proprietate publica a comunei Brazi, judetul Prahova, aflat in administrarea Consiliului Local Brazi.

In prezent acest teren este nefolosit, avand categoria de folosinta „*neproductiv*”, fara acces la un drum principal.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Initiativa concesionarii are la baza solicitarea societatii S.C. ECOWELL SOLUTIONS S.R.L. adresata autoritatilor administratiei publice locale, de concesionare a terenului in suprafata de 12.310 mp, categoria de folosinta „*neproductiv*” situat intravilanul/extravilanul comunei Brazi, judetul Prahova, Tarla 9, Parcela 165, in vederea amenajarii unei parcuri.

Terenul se afla in zona industriala, are o forma neregulata si nu are deschidere; are categoria de folosinta neproductiv si este traversat de linii electice, fiind in zona de protectia pentru platforma Petrobrazi. In subsol terenul este strabatut de diverse conducte tehnico-edilitare ale rafinarii Petrobrazi.

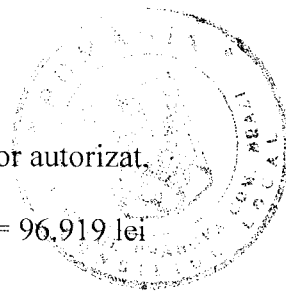
2.1-Motive de ordin economic

Concesionarea imobilelor aflate in domeniul public/privat al comunei Brazi, constituie o sursa permanenta si sigura de venituri pentru buget.

Concesionarul va achita concedentului redeventa obtinuta prin concesionare care se face venit la bugetul local al comunei Brazi si va achita taxele si impozitele catre bugetul local, conform prevederilor legale in vigoare.

Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat in sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu.

Concesionarul va fi responsabil pentru calitatea constructiilor executate si va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si exploatarea constuctiilor edificate si a terenului concesionat.



2.2- Motive de ordin financiar

Conform Raportului de Evaluare a terenului întocmit de un evaluator autorizat, valoarea de piață a terenului s-a stabilit astfel:

Val. teren = 12.310 mp x 1.72 euro/mp = 21.173 euro x 4,5757 lei = 96.919 lei

2.3 – Motive de ordin social

Concesionarea terenului prezintă interes pentru comuna Brazi, prin valorificarea superioară a unei suprafețe neproductive, prin dezvoltarea unei zone industriale generatoare de locuri de muncă.

2.4 – Motive de mediu

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației va fi stabilit de consiliul local.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Dacă mai mulți ofertanți vor oferi același preț se va proceda la strigare cu pași de 5 eurocenti/mp.

Plata concesiunii se va face anual, în termen de 20 ani.

Redeventa anuală se va plăti cel mai târziu în primul trimestru al anului.

Întârzierile la plata redevenței vor atrage majorări conform prevederilor legale, urmând că pentru întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

În conformitate cu art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, concesionarea bunurilor din domeniul public/privat al comunei se face prin licitație publică.

5. Durata estimată a concesiunii

Terenul se concesionează pe o durată de 30 ani, conform prevederilor OUG nr.54/2006, cu modificările și completările ulterioare, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițial aprobată.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Temenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesiune este determinat de derularea procedurilor, cu respectarea termenelor legale zile, calculat de la depunerea documentației de concesionare.

7. Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune se va încheia cu ofertantul declarat câștigător al licitației publice.

INTOCMIT,
Buga Danțel-Anton

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMARIA
Nr. 20.252 din 18.10.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

privind însusirea raportului de evaluare si aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub numarul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publica a comunei Brazi, judetul Prahova

S.C. Ecowell Solutions, reprezentata prin administrator Dorobantu Mihai, a solicitat concesionarea unei suprafete de teren situat in comuna Brazi, judetul Prahova, Tarla 9 Parcela Np 165, in vederea amenajarii unei parcare.

Terenul solicitat spre concesionare in suprafata de 12.310 mp este proprietate publica a comunei Brazi, are numarul cadastral 24349, este inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub nr.24349, este situat in comuna Brazi, judetul Prahova, Tarla 9, Parcela 165, si este in administrarea Consiliului Local Brazi. In prezent acest teren este nefolosit, avand categoria de folosinta „neproductiv”.

Conform prevederilor legale, concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înșușite de acesta.

Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, o serie de elemente, printre care:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiei;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

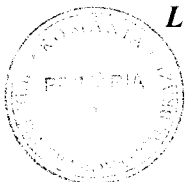
In vederea demararii procedurii de concesionare a fost intocmit un raport de evaluare de catre expertul evaluator ing. Ciocoiu Petre, in vederea stabilirii valorii de piata a terenului. Valoarea de piata a terenului s-a stabilit la 21.173 euro (1,72 euro/mp).

Deasemeni, a fost intocmit si studiul de oportunitate cu privire la concesionarea terenului mentionat anterior.

Astfel, se impune însusirea raportului de evaluare si aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub numarul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publica a comunei Brazi, urmand ca ulterior, consiliul local sa aprobe atat concesionarea prin licitatie publica cat si documentatia de atribuire a contractului.

Fata de cele mentionate anterior, propun consiliului local adoptarea Proiectului de hotarare privind ***insusirea raportului de evaluare si aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub numarul 24349, Tarla 9 Parcela Np 165, proprietate publica a comunei Brazi, judetul Prahova.***

PRIMAR,
Leonaș Radu



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMARIA
Nr. 12.908 din 18.05.2018

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind insusirea Raportului de evaluare si aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesiunea terenului in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub numarul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publica a comunei Brazi, judetul Prahova

Prin proiectul de hotarare initiat de Primarul comunei Brazi se propune insusirea Raportului de evaluare si aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesiunea terenului in suprafata de 12.310 mp, avand numar cadastral 24349, inscris in cartea funciara a localitatii Brazi sub numarul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publica a comunei Brazi, judetul Prahova.

Initiativa concesiunii are la baza solicitarea societatii S.C. ECOWELL SOLUTIONS S.R.L. adresata autoritatilor administratiei publice locale, de concesiune a terenului in suprafata de 12.310 mp, categoria de folosinta „*neproductiv*” situat intravilanul/extravilanul comunei Brazi, judetul Prahova, Tarla 9, Parcela 165, in vederea amenajarii unei parcare.

Reglementarea juridica a proiectului initiat o constituie prevederile art. 10 si art. 12 alin.(1) din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare, in conformitate cu care initiativa concesiunii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate, care sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente:

- a) descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redeventei;
- d) procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimata a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;
- g) avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General privind incadrarea obiectului concesiunii in infrastructura sistemului national de aparare, dupa caz;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, in cazul in care obiectul concesiunii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, in cazul in care aria naturala protejata nu are structura de administrare/custode.

Potrivit prevederilor art.6 alin.(1) si alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica aprobate prin Hotararea Guvernului nr.168/2007, studiul de

oportunitate se întocmește potrivit prevederilor art. 10 din Ordonanța de urgență nr. 54/2006 și se aproba prin hotărâre a concedentului.

În vederea demarării procedurii de concesionare și pentru stabilirea nivelului minim al redevenței, a fost întocmit un raport de evaluare de către expertul evaluator ing. Ciocoiu Petre, pentru stabilirea valorii de piață a terenului. Terenul evaluat se află în zona industrială, are o formă neregulată și nu are deschidere; are categoria de folosință neproductivă și este traversat de linii electrice, fiind în zona de protecție pentru platforma Petrobrazi. În subsolul terenului este străbatut de diverse conducte tehnico-edilitare ale rafinării Petrobrazi.

În urma evaluării s-a stabilit că valoarea de piață a terenului este de 21.173 euro.

Ținând cont de aceste prevederi, se recomandă consiliului local adoptarea *Proiectului de hotărâre privind însusirea Raportului de evaluare și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea terenului în suprafață de 12.310 mp, având număr cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publică a comunei Brazi, județul Prahova*, inițiat de domnul primar, întrucât îndeplinește condițiile prevăzute de lege.

INSPECTOR,

Buga Daniel Anton

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
COMUNA BRAZI
PRIMARIA
Nr. 12.591 din 15.05.2018



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui terenului în suprafață de 12.310 mp, având număr cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub numărul 24349, Tarla 9 Parcela 165, proprietate publică a comunei Brazi, județul Prahova

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie un teren în suprafață de 12.310 mp, având număr cadastral 24349, înscris în cartea funciara a localității Brazi sub nr.24349, situat în comuna Brazi, județul Prahova, Tarla 9, Parcela 165, proprietate publică a comunei Brazi, județul Prahova, aflat în administrarea Consiliului Local Brazi.

În prezent acest teren este nefolosit, având categoria de folosință „neproductiv”, fără acces la un drum principal.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are la bază solicitarea societății S.C. ECOWELL SOLUTIONS S.R.L. adresată autorităților administrației publice locale, de concesionare a terenului în suprafață de 12.310 mp, categoria de folosință „neproductiv” situat în intravilanul/extravilanul comunei Brazi, județul Prahova, Tarla 9, Parcela 165, în vederea amenajării unei parcuri.

Terenul se află în zona industrială, are o formă neregulată și nu are deschidere; are categoria de folosință neproductiv și este traversat de linii electrice, fiind în zona de protecție pentru platforma Petrobrazi. În subsol terenul este strabatut de diverse conducte tehnico-edilitare ale rafinării Petrobrazi.

2.1-Motive de ordin economic

Concesionarea imobilelor aflate în domeniul public/privat al comunei Brazi, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru buget.

Concesionarul va achita concedentului redevență obținută prin concesionare care se face venit la bugetul local al comunei Brazi și va achita taxele și impozitele către bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare.

Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu.

Concesionarul va fi responsabil pentru calitatea construcțiilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor edificate și a terenului concesionat.

2.2- Motive de ordin financiar

Conform Raportului de Evaluare a terenului întocmit de un evaluator autorizat, valoarea de piață a terenului s-a stabilit astfel:

Val. teren = $12.310 \text{ mp} \times 1.72 \text{ euro/mp} = 21.173 \text{ euro} \times 4,5757 \text{ lei} = 96.919 \text{ lei}$

2.3 – Motive de ordin social

Concesionarea terenului prezintă interes pentru comuna Brazi, prin valorificarea superioară a unei suprafețe neproductive, prin dezvoltarea unei zone industriale generatoare de locuri de muncă.

2.4 – Motive de mediu

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației va fi stabilit de consiliul local.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Dacă mai mulți ofertanți vor oferi același preț se va proceda la strigare cu pași de 5 eurocenti/mp.

Plata concesiunii se va face anual, în termen de 20 ani.

Redeventa anuală se va plăti cel mai târziu în primul trimestru al anului.

Întârzierile la plata redevenței vor atrage majorări conform prevederilor legale, urmând ca pentru întârzierile la plata redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

În conformitate cu art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, concesionarea bunurilor din domeniul public/privat al comunei se face prin licitație publică.

5. Durata estimată a concesiunii

Terenul se concesionează pe o durată de 30 ani, conform prevederilor OUG nr.54/2006, cu modificările și completările ulterioare, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițial aprobată.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesiune este determinat de derularea procedurilor, cu respectarea termenelor legale zile, calculat de la depunerea documentației de concesionare.

7. Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune se va încheia cu ofertantul declarat câștigător al licitației publice.

INTOCMIT,
Buga Daniel-Anton