

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

PRIMARIA COMUNEI

PUCHENII MARI

HOTARARE

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor
aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari,
în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile
înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748
și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic**

Văzând:

- adresa transmisă de Societatea INVENTIVE SRL , cu sediul în București, str.Fainari, nr.7,B8, ap.13, Sector 2, cod unic de înregistrare RO 32516914, înregistrată la Primăria Comunei Puchenii Mari cu nr.6795 din 11.07.2022 , prin care se solicită concesiunea terenurilor în suprafață de totală de 24,07 ha situate în extravilanul satului Odăile: terenul în suprafață de 14,07 ha situat în T15, P 86-2/2, înscris în cartea funciară cu nr.25748 și terenul în suprafață de 10,00 ha situat în T 15, P 86 -2/1, înscris în cartea funciară cu nr.25769;

- referatul de aprobare nr. 13280 din 16.12.2022 întocmit de Primarul comunei Puchenii Mari la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic;

- Raportul de specialitate nr.13281 din 16.12.2022 al Biroului Urbanism Cadastru Agricultură la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic;

- Raportul de evaluare nr.9824 din 17.10.2022, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor în suprafață totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile: terenul în suprafață de 14,07 ha situat în T15, P 86-2/2, înscris în cartea funciară cu nr.25748 și terenul în suprafață de 10,00 ha situat în T 15, P 86 -2/1, înscris în cartea funciară cu nr.25769,, aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari;

- Regulamentul (UE) 2018/841 cu privire la includerea emisiilor de gaze cu efect de sera și a absorbțiilor rezultate din activități legate de exploatarea terenurilor, schimbarea destinației terenurilor și silvicultura în cadrul de politici privind clima și energia pentru 2030 și de modificare a Regulamentului (UE) nr.525/2013 și a Deciziei nr. 529/2013UE;

- Comunicarea „Uniti în realizarea uniunii energetice și a acțiunilor climatice - Stabilirea bazelor pentru o tranziție de succes către o energie curată”, COM(2019) 285;

- Legea nr. 220 din 27 octombrie 2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea de Guvern nr. 890 din data de 29.07.2003 privind aprobarea „Foi de parcurs în domeniul energetic din România”;

- Hotărârea Guvernului nr.1535 din data de 18.12.2003 privind strategia de valorificare a SRE;

- Hotărârea Guvernului nr. 1232 din 14 decembrie 2011 pentru aprobarea Regulamentului de emitere și urmărirea a garanțiilor de origine pentru energia electrică produsă din surse regenerabile de energie;

- Hotărârea Guvernului nr. 958 din 18 august 2005 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 443/2003 privind promovarea producției de energie electrică din surse regenerabile de energie și pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.892/2004 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei electrice din surse regenerabile de energie;

- Prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu:

- prevederile art.108 lit) b), 129 alin.(2) lit. b) și c), alin.(6) lit. a), art.139 alin.(1), art. 297 alin.(1) lit. b), art 302-330 și 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Puchenii Mari, județul Prahova, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art. 1 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr.25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se aprobă Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață pentru concesionarea terenurilor în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic, întocmit de P.F.A. Niță Dumitru, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 (teren situat în T15 P 86-2/2 în suprafață de 14,07 ha) și nr.25769 (teren situat în T15 P 86-2/1 în suprafață de 10,00 ha), identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

(2) Terenurile menționate la alin. (1) vor fi exploatate în continuare ca și pajiște, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

(3) Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Durata maximă a concesiunii este de 30 de ani, cu posibilitatea de prelungire, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului. Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, în situația în care investiția este funcțională.

(5) Redevența minimă a concesiunii de la care începe licitația este de 2500 lei (două mii cinci sute lei) lei/ha/an, respectiv 60.175 (șaizeci mii lei una suta șapte zeci și cinci) lei/an. Valoarea finală a redevenței concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 – Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4 (1) Se aprobă modalitatea de plată a redevenței datorate, după cum urmează:

- redevența se va plăti în contul concedentului nr.RO47TREZ53921A300530XXXX;
- Redevența anuală se va achita trimestrial, în 4 rate egale, astfel: factura privind redevența se va emite la începutul ultimei luni din fiecare trimestru și se va achita de către concesionar până cel târziu în ultima zi din respectivul trimestru.

- Pentru neachitarea la termenul de scadenta de catre concesionar a obligatiei de plata privind redeventa se datoreaza dupa acest termen majorari de intarziere de 2% din cuantumul obligatiilor privind redeventa lunara , calculate pentru fiecare luna sau fractiune de luna , incepand cu ziua imediat urmatoare termenului de scadenta si pana la data de stingerii sumei datorate inclusiv.

(2) Redevența datorată de concesionare se indexează anual la 01 ianuarie a fiecărui an cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, pentru anul precedent.

(3) Plata redevenței se face de către concesionar pe baza facturii emise de concedent.

(4) Neplata redevenței în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar.

(5) Dacă în termen de 90 zile de la transmiterea somației de plată concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțe/or judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

Art.5 (1) Se aprobă componența comisiei de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului pentru concesionarea terenului din prezenta hotărâre, în următoarea componență:

1. Chirca Marin - consilier local, membru
2. Portoaca Chita - funcționar public - membru
3. Herea Constantin - viceprimar - președinte
4. Neacsu Georgiana- funcționar public – membru
5. Alecu Iuliana- funcționar public, fără drept de vot;

(2) Se aprobă membrii supleanți în comisia de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului pentru concesionarea terenului din prezenta hotărâre, astfel:

1. Dan Andrei Constantin – consilier local - membru supleant
2. Sebe Georgiana-Cristina – consilier local - membru supleant

(3) Funcționarii publici, membri în comisie vor fi desemnați de Primarul comunei Puchenii Mari prin dispoziție.

Art.6. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art.7. La data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice alte prevederi contrare.

Art.8. Se împuternicește Primarul comunei Puchenii Mari, pentru organizarea procedurii de licitație publică și pentru semnarea contractului de concesiune.

Art.9. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se obligă Primarul comunei Puchenii Mari prin aparatul de specialitate.

Art.10. Comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate se asigură de către Secretarul General al comunei Puchenii Mari.

Art.11.În conformitate cu prevederile art. 252 alin. (1) lit. c), ale art. 255 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale art. 3 alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta hotărâre se înaintează Prefectului județului Prahova pentru exercitarea controlului de legalitate.

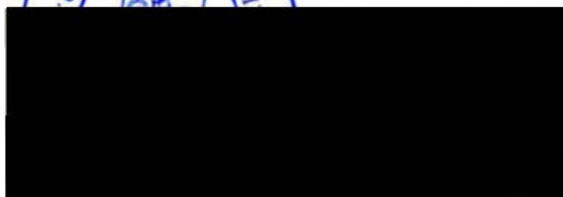
Art.12.In conformitate cu prevederile Legii 52/2003 privind transparența și comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentei hotărâri se realizează, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, și se publică, pentru informare, în format electronic în Monitorul Oficial Local al Comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

Data în comuna Puchenii Mari,
astăzi

NR. 55/22.12.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,
Dan Andrei Constantin



CONTRASEMNEAZĂ:

P.Secretarul general al comunei,
Mariana Ceocea



Nr. consilieri în funcție* 15

Nr. consilieri prezenți 14

Nr. voturi pentru 14

Nr. voturi contra -

Nr. abțineri -

* inclusiv Viceprimarul comunei Puchenii Mari

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 55/22.12.2022			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL./AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii ¹⁾ s-a facut cu majoritate <input type="checkbox"/> simpla <input type="checkbox"/> absoluta <input type="checkbox"/> calificata ²⁾		
2	Comunicarea catre primar ³⁾	6.01.2023	
3	Comunicarea catre prefectul judetului ³⁾	6.01.2023	
4	Aducerea la cunostinta publica ⁴⁾⁺⁵⁾	6.01.2023	
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual ⁶⁾⁺⁵⁾	-	
6	Hotararea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , dupa caz	22.12.2022	

Extrase din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

¹⁾ Art. 139 alin. (1): „In exercitarea atributiilor ce ii revin, consiliul local adopta hotarari, cu majoritate absoluta sau simpla, dupa caz.
(2) Prin exceptie de la prevederile alin. (1), hotararile privind dobandirea sau instrainarea dreptului de proprietate in cazul bunurilor imobile se adopta de consiliul local cu majoritatea calificata definita la art. 5 lit. dd), de doua treimi din numarul consilierilor locali in functie.”

²⁾ Art. 197 alin. (2): „Hotararile consiliului local se comunica primarului.”

³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunica hotararile consiliului local al comunei prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii ...

⁴⁾ Art. 197 alin. (4): „Hotararile ... se aduc la cunostinta publica si se comunica, in conditiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”

⁵⁾ Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotararilor ... cu caracter individual catre persoanele carora li se adreseaza se face in cel mult 5 zile de la data comunicarii oficiale catre prefect”

⁶⁾ Art. 198 alin. (1): „Hotararile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunostinta publica.”

⁷⁾ Art. 199 alin. (2): „Hotararile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicarii catre persoanele carora li se adreseaza.”

PRIMAR,

CONSTANTIN NEGOI



Avizat,

In temeiul art. 243 alin. (1). lit. a) din

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

P. SECRETAR GENERAL,

MARIANA CEOCEA



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA PUCHENII MARI
PRIMAR
Nr.13280 din 16.12.2022

REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor
aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari,
în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile
înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748
și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic**

Luând în considerare:

- adresa transmisă de Societatea INVENTIVE SRL , cu sediul în Bucuresti, str.Fainari, nr.7,B8, ap.13, Sector 2, cod unic de înregistrare RO 32516914, înregistrată la Primăria Comunei Puchenii Mari cu nr.6795 din 11.07.2022 , prin care se solicită concesiunea terenurilor in suprafață de totală de 24,07 ha situate în extravilanul satului Odăile: terenul in suprafață de 14,07 ha situat in T15, P 86-2/2, înscris în cartea funciară cu nr.25748 și terenul în suprafață de 10,00 ha situat in T 15, P 86 -2/1, înscris in cartea funciară cu nr.25769;
- Raportul de evaluare nr.9824 din 17.10.2022, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor in suprafață totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile: terenul in suprafață de 14,07 ha situat in T15, P 86-2/2, înscris în cartea funciară cu nr.25748 și terenul în suprafață de 10,00 ha situat in T 15, P 86 -2/1, înscris in cartea funciară cu nr.25769,, aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari;
- Regulamentul (UE) 2018/841 cu privire la includerea emisiilor de gaze cu efect de sera și a absorbtiiilor rezultate din activitati legate de exploatarea terenurilor, schimbarea destinației terenurilor și silvicultura in cadrul de politici privind clima și energia pentru 2030 și de modificare a Regulamentului (UE) nr.525/2013 și a Deciziei nr. 529/2013UE;
- Comunicarea „Uniti in realizarea uniunii energetice și a actiunilor climatice - Stabilirea bazelor pentru o tranzitie de succes către o energie curată”, COM(2019) 285;
- Legea nr. 220 din 27 octombrie 2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotararea de Guvern nr. 890 din data de 29.07.2003 privind aprobarea „Foi de parcurs in domeniul energetic din Romania”;
- Hotărârea Guvernului nr.1535 din data de 18.12.2003 privind strategia de valorificare a SRE;
- Hotărârea Guvernului nr. 1232 din 14 decembrie 2011 pentru aprobarea Regulamentului de emitere si urmarire a garantiilor de origine pentru energia electrică produsa din surse regenerabile de energie;
- Hotărârea Guvernului nr. 958 din 18 august 2005 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 443/2003 privind promovarea productiei de energie electrica din surse

regenerabile de energie si pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.892/2004 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei electrice din surse regenerabile de energie;

- Prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

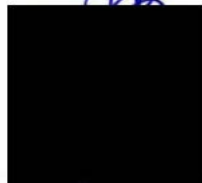
- Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de cele sus menționate, supun spre aprobare proiectul privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile, înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic,

PRIMAR!

Constantin NEGOI



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA PUCHENII MARI
P R I M Ă R I A
NR.13281/16.12.2022

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic

Luand în considerare următoarele:

- adresa transmisă de Societatea INVENTIVE SRL , cu sediul în Bucuresti, str.Fainari, nr.7,B8, ap.13, Sector 2, cod unic de înregistrare RO 32516914, înregistrată la Primăria Comunei Puchenii Mari cu nr.6795 din 11.07.2022 , prin care se solicită concesiunea terenurilor in suprafață de totală de 24,07 ha situate în extravilanul satului Odăile: terenul in suprafață de 14,07 ha situat in T15, P 86-2/2, înscris în cartea funciară cu nr.25748 și terenul în suprafață de 10,00 ha situat in T 15, P 86 -2/1, înscris in cartea funciară cu nr.25769;

- Raportul de evaluare nr.9824 din 17.10.2022, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor in suprafață totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile: terenul in suprafață de 14,07 ha situat in T15, P 86-2/2, înscris în cartea funciară cu nr.25748 și terenul în suprafață de 10,00 ha situat in T 15, P 86 -2/1, înscris in cartea funciară cu nr.25769,, aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari;

- Regulamentul (UE) 2018/841 cu privire la includerea emisiilor de gaze cu efect de sera și a absorbtțiilor rezultate din activitati legate de exploatarea terenurilor, schimbarea destinației terenurilor și silvicultura in cadrul de politici privind clima și energia pentru 2030 și de modificare a Regulamentului (UE) nr.525/2013 și a Deciziei nr. 529/2013UE;

- Comunicarea „Uniti in realizarea uniunii energetice și a actiunilor climatice - Stabilirea bazelor pentru o tranzitie de succes către o energie curată”, COM(2019) 285;

- Legea nr. 220 din 27 octombrie 2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea de Guvern nr. 890 din data de 29.07.2003 privind aprobarea „Foi de parcurs in domeniul energetic din Romania”;

- Hotărârea Guvernului nr.1535 din data de 18.12.2003 privind strategia de valorificare a SRE;

- Hotărârea Guvernului nr. 1232 din 14 decembrie 2011 pentru aprobarea Regulamentului de emitere și urmarire a garantiilor de origine pentru energia electrică produsa din surse regenerabile de energie;

- Hotărârea Guvernului nr. 958 din 18 august 2005 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 443/2003 privind promovarea productiei de energie electrica din surse

regenerabile de energie si pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.892/2004 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei electrice din surse regenerabile de energie;

- Prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

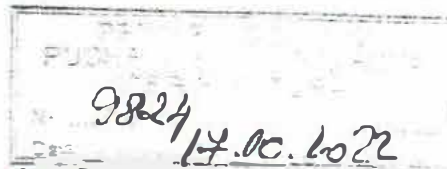
- Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele prezentate considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale în materie și poate fi supus spre dezbatere și aprobare în ședința de consiliu local.

CONSILIER URBANISM,





Membre titular ANEVAR Nita Dumitru

NITA DUMITRU PFA

Prahova, Ploiesti, str Vasile Lupu nr 2 b1 32 ap 6

Tel. : 0722505225;

Mail: dumitru_nita@yahoo.com

TEREN EXTRAVILAN PASUNE

Situat in comuna
PUCHENII MARI,

T15, P86- 2/2 si T15, P86 – 2/1

**ÎN SCOPUL ESTIMARII VALORII DE PIAȚĂ
PENTRU ADMINISTRAREA CONSILIILOR LOCALE
CONCESIONARE**

Proprietari : COMUNA PUCHENII MARI

Utilizatori : COMUNA PUCHENII MARI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.



- OCTOMBRIE 2022 -

Scrisoarea de transmitereCătre, **COMUNA PUCHENII MARI**

Va înaintez prin prezenta Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru :

TEREN EXTRAVILAN PASUNE IN SUPRAFAȚA DE 140.699 mp T15 P86-2/2 si 100.000 mp T15 P86 2/1 , situat in comuna PUCHENII MARI , sat Odaile , Județul PRAHOVA

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a terenului în vederea administrării de către Consiliile locale .

În accepțiunea **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** „valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerințele din Standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **Valoarea de Piață** a proprietății imobiliare analizate, la **cursul valutar BNR de 4,9367 lei/1euro** valabil pentru data de referință a evaluării (11.10.2022) este :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
	Curs BNR 11.10.2022 = 4,9367lei/1 euro		
1	TEREN EXTRAVILAN PASUNE		
	IN SUPRAFAȚA DE 140.699 mp	987.340	200.000
	TEREN PASUNE DE 100.000 mp	1.389.178	281.398
	TOTAL	2.376.518	481.398

NOTA : Concesionarea se va face pe 30 ani

- **Valoarea NU conține TVA .**
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este o predicție
- Valoarea este estimată la stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției;
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei OCTOMBRIE 2022;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în Raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului în ipoteza schimbării;
- Pieseile anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Destinatar/Beneficiari, **COMUNA PUCHENII MARI**

Utilizatori : **COMUNA PUCHENII MARI**

Cu stimă,
Evaluator autorizat – **Ing. Nita Dumitru** ,
Membru titular ANEVAR - EPI,
Legitimatie nr. 14741

Cuprinsul

Scrisoarea de transmitere

1. INTRODUCERE

- 1.1. Declaratie de conformitate. Certificarea
- 1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluarii)

2. TERMENII DE REFERINTA AIEVALUARII

- 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport
- 2.2. Identificarea clientului
- 2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 2.4. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.5. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat
- 2.6. Tipul de valoare si definirea acesteia
- 2.7. Data efectiva a opiniei asupra valorii
- 2.8. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii
- 2.10. Identificarea evaluatorului si competenta
- 2.11. Clauza de nepublicare

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Descrierea situatiei juridice
- 3.2. Date despre piata imobiliara
- 3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

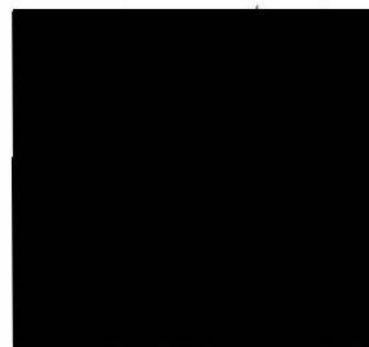
- 4.1. Cea Mai Buna Utilizare – CMBU

5. ABORDAREA IN EVALUARE

- 5.1. ABORDAREA PRIN PIATA
- 5.2. ABORDAREA PRIN VENIT
- 5.3. ABORDAREA PRIN COST

- 6. Reconcilierea si opinia finala asupra valorii

7. ANEXE .



1. INTRODUCERE

1.1. Declarație de conformitate. Certificare

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele :

- afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte ;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii și concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau înțelegere care să confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare sau pentru declararea în Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele, opiniile și concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerințelor și metodologiei de lucru ANEVAR și Raportul poate fi verificat (la cerere) în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022.

Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul Deontologic al Standardelor Internaționale de Evaluare.

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

- EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;

a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un întreg, nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Cu stimă,
Evaluator autorizat – Ing.Nita Dumitru ,
Membru titular ANEVAR - EPI
Legitimatie nr. 14741



Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, ~~nu pot fi copiate~~ și vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

1.2. Rezumatul concluziilor importante (sinteza evaluării)

OBIECTUL EVALUARII LOCALIZARE	<u>TEREN EXTRAVILAN PASUNE IN SUPRAFATA DE 140.699 mp. Si 100.000 mp</u>
PROPRIETARI	Com PUCHENII MARI, Sat Odaile, Jud Prahova
Drept de proprietate	Drept real principal
SCOPUL EVALUARII	Estimarea Valorii de Piata in vederea administrarii

Data inspectiei: 07.10.2022 Data evaluării: 11.10.2022 Curs valutar 4,9367 lei/1 euro

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, **opinia evaluatorului** referitoare la **VALOAREA DE PIATA** a proprietatii imobiliare analizate teren, tinand seama de prevederile prezentului Raport, este urmatoarea:

Nr. crt.	Denumire bunuri imobile	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	<u>TEREN EXTRAVILAN PASUNE IN SUPRAFATA DE 140.699 mp - T15, P86- - 2/2</u>	1.389.178 ✓	281.398
	<u>TEREN PASUNE DE 100 000 mp - T15, P86 - 2/1</u>	987.340 ✓	200.000
	TOTAL	2.376.518	481.398

2.376.518

CONCESIONARE PE 49 ANI :

1.389.178 lei : 49 ani = 28.350 lei/an : 12 luni = 2.362 lei / luna

987.340 lei : 49 ani = 20.150 lei/an : 12 luni = 1.679 lei / luna

* Valoarea NU conține TVA .

In acceptiunea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in c^o ostii de cauza „prudent si fara constrangere”.

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** : SEV 100 – *Cadrul general*, SEV 101 – *Termenii de referinta ai evaluarii*, SEV 102 *Implementare*, SEV 103 *Raportare*, SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*, GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*.

In continutul raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si concluziile; 5 - Anexe.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului

Clientul (beneficiarul) raportului de evaluare : **COMUNA PUCHENII MARI ,**
JUD PRAHOVA

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este : **COMUNA PUCHENII MARI**

Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluat -teren extravilane situat la periferia comunei Puchenii Mari , format din :

TEREN EXTRAVILAN PASUNE IN SUPRAFATA DE 140.699 mp si 100.000 mp.

Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator in prezenta proprietarilor , la data de 07.10.2022.

Proprietatea imobiliara evaluata – teren extravilan pasune apartine
COMUNA PUCHENII MARI

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:
- HCL PH nr.9252 / 04.02.2013 si HCL nr.43/2010 si Ordin nr.422/01.10.2009

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand COMUNA PUCHENII MARI care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

2.4. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

In SEV 100- Cadrul general din **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** sunt cunoscute doua tipuri ale valorii : - valoarea de piata ; - tipuri ale valorii diferite de valoare de piata.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile asa cum este aceasta definita in SEV 100 Cadrul general si recunoscuta pe plan international „ Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

2.5. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluării) este 11.10.2022.

Data inspectiei : 07.10.2022 .

Cursul de schimb BNR la data evaluării este 1 EURO = 4,9367 LEI.

2.6. Premisele evaluării - Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- * Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- * Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- * Din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- * Evaluatorul nu are cunostința de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- * Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate reprezintă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- * Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de valoarea și de informațiile disponibile;
- *

- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- * Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință
- * Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- * Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- * Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- * Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în această privință;
- * Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;
- * Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventuale informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- * Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- * Intrarea în posesia unei copii a acestui Raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

2.7. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

Etapele misiunii de evaluare : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.

- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata;

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/propietar;
- Informații privind situația juridică a proprietatii imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/propietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.anunturi.ro; www.multecase.ro .
- Cursul de referinta al monedei nationale publicat pe site-ul BNR;
- **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** , Ghidurile metodologice si recomandările ANEVAR ;
- alte date si informatii culese de pe piata.

2.8. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **ing. Nita Dumitru**, evaluator autorizat in specializarea **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, membru titular ANEVAR, avand legitimatia cu numarul 14741, cu domiciliul in Ploiesti, str.Vasile Lupu nr 2, bl. Bl 32F , ap.6, telefon 0722505225, e-mail dumitrunita@yahoo.com

Evaluatorul , a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.9. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara evaluata – teren extravilan pasune apartine COMUNA PUCHENII MARI . Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate rezulta din:

H CJ PH nr 9252 / 04.02.2013 si HCL nr.43/2010 si Ordin nr 422/01.10.2009

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand COMUNA PUCHENII MARI care se presupune ca are intr egul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.



LITIGII : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista litigii.

SARCINI : Din documentele puse la dispozitie si din afirmatiile proprietarului/beneficiarului a rezultat faptul ca nu exista sarcini la data identificarii proprietatii.

3.2. Date despre piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si concesionarilor tipici.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, comisioane.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acesta este teoretic si este atins rareori, existand tot timpul un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Pe un segment relativ limitat de piață, cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

Sectorul de retail se va consolida în această perioadă, fără dezvoltări semnificative în București. În orașele de provincie vor fi înregistrate noi livrări, în special în categoria parcurilor de retail.

Piața din România va atrage noi branduri de retail. Noi branduri de retail, precum cele din Polonia sau Turcia vor găsi anul acesta oportunitatea penetrării pieței românești, luând în considerare creșterea apetitului pentru consum al românilor, mărimea pieței din România, performanțele înregistrate până acum și adaptabilitatea la cerințele consumatorilor locali.

Segmentul rezidențial se va deplasa în sfera de influență a marilor dezvoltări de birouri. Zonele rezidențiale ce se vor dezvolta în 2021 vor fi influențate de zonele de birouri din apropiere, în special în partea de nord a orașului, pentru a reduce timpul petrecut spre serviciu al tinerilor corporatiști.

Piata terenurilor va fi orientata catre segmentele de retail si rezidential: Piata terenurilor se va orienta, cel mai probabil, catre nevoile in schimbare ale consumatorilor, potrivit raportului Colliers. Dezvoltarile rezidențiale in noi zone vor ramane atractive, asa cum va fi si cazul extinderilor pentru retele de magazine mari, precum supermarket / hypermarket si DIY. (Sursa: wall-street.ro)

În primul trimestru din 2021, apartamentele din România s-au scumpit cu 4% față de nivelul atins în cele trei luni anterioare, relevă cel mai recent raport de piață realizat de platforma Analize Imobiliare, dezvoltată de Imobiliare.ro. Acesta este al doilea cel mai mare avans înregistrat în ultimii aproape trei ani – fiind depășit doar de un salt de 4,2%, ce a avut loc în T4 2014. Din punctul de vedere al evoluției prețurilor, piața rezidențială autohtonă se înscrie pe un trend ascendent de unsprezece trimestre încoace (începând cu a doua jumătate a anului 2014, mai exact). De atunci, marja medie de creștere la nivel trimestrial a fost de 2,4%. Prin urmare, în momentul de față ne situăm la un nivel de preț similar cu cel consemnat în anul 2010.

Este necesar de precizat că, deși semnificativ, ritmul actual de creștere a prețurilor se situează totuși considerabil sub cel caracteristic perioadei de boom a pieței autohtone, în comparație, în 2020-2021, locuințele se scumpeau, la modul general, cu peste 5% ajungând chiar la 16% (în T1 2021) sau 13% (în T3 2021). „Deși piața rezidențială evoluează pozitiv iar prețurile continuă să crească, ne aflăm încă sub nivelul anului 2021.



În momentul de față, piața reușește să absoarbă majorarea susținută a prețurilor, dat fiind că cererea este ridicată în marile orașe, fiind stimulată de politica favorabilă de creditare a băncilor și de programul social al Guvernului, Prima Casă.”, subliniază Dorel Niță, coordonatorul departamentului de analize imobiliare din cadrul Imobiliare.ro.

Tendința actuală de creștere a prețurilor poate fi explicată, cel puțin parțial, prin dinamica raportului cerere-ofertă.

Pe de o parte, evoluția numărului de anunțuri de vânzare valabile în cele mai mari și șase orașe țării relevă o tendință clară de diminuare a ofertei. La capitolul proprietăți nou-intrate pe piață,

datele Imobiliare.ro arată un declin de aproximativ 20% în primul trimestru din 2021 față de perioada similară a anului trecut – în acest răstimp, cea mai mare scădere (în valoare de 27%) a avut loc în Constanța, iar cea mai mică (8%) în Iași. Din punctul de vedere al numărului total de proprietăți disponibile spre vânzare, tendința de diminuare este și mai accentuată, atingând o medie de 33%. Constanța se situează, din nou, în fruntea clasamentului celor mai mari scăderi (cu un minus de 37%), fiind urmată îndeaproape de București, cu un recul de 35%; cel mai mic declin, în valoare de 25%, a fost consemnat tot în Iași.

La capitolul cerere, pe de altă parte, datele pe primul trimestru al anului arată o creștere importantă față de perioada similară a anului trecut – în flagrantă opoziție, așadar, cu trendul ofertei. În cele șase mari orașe analizate, interesul pentru achiziția de locuințe s-a majorat, per ansamblu, cu 16% față de primele trei luni din 2016. Cel mai semnificativ avans (de 38%) a avut loc în Brașov, iar cel mai mic în București (13%). Cluj-Napoca este singura excepție de la regulă: aici, cererea de locuințe este cu 7% mai mică decât în urmă cu 12 luni comparativ cu trimestrul anterior însă, interesul potențialilor cumpărători din orașul de pe Someș este cu 37% mai mare.

http://www.analizeimobiliare.ro/stiri-si-analize/raport_q1_2021/

Piața imobiliară din Ploiesti este una dintre cele mai dinamice din țară, atât din perspectiva ansamblurilor rezidențiale care se dezvoltă în oraș, dar și în localitățile limitrofe, dar și din perspectiva cererii sau a evoluției prețurilor. Anul acesta, prețul mediu pe metru pătrat a evoluat de la 900 de euro în ianuarie, la 1000 euro în luna septembrie, conform indicelui Imobiliare.ro.

Creșterea prețurilor în Ploiesti este justificată, în primul rând, de o evoluție economică pozitivă pe plan local, respectiv, crearea de locuri de muncă stabile, remunerate peste medie, care permit accesul la finanțare în vederea achiziționării unei locuințe. Companiile multinaționale află în oraș, job-urile pe care le propun tinerilor profesioniști, oportunitățile de evoluție în carieră, dar și pe scara veniturilor, ar fi principalele argumente favorabile care îi încurajează pe tineri să-și asume un credit imobiliar.

Chiar dacă ritmul construcțiilor este unul susținut, oferta de locuințe noi din Ploiesti nu reușește să ajungă la nivelul cererii. Numărul unităților locative pe care dezvoltatorii le finalizează este încă mult sub nivelul cererii. În oraș se dezvoltă o serie de proiecte de anvergură, dar și unele de dimensiuni mai mici care par să compenseze deficitul de locuințe noi.

Un alt generator al creșterii prețurilor locuințelor din Ploiesti este dat de evoluția comportamentului cumpărătorului, de evoluția nevoilor sale. Cumpărătorul modern este un informatician și știe exact ce vrea de la o locuință, care sunt elementele de confort și cele funcționale pe care și le dorește, iar în momentul în care caută un apartament nou, nu este foarte dispus la concesii. Astfel, dezvoltatorii trebuie să vină cu optimizări și inovații care presupun și un pret mai mare pe metru patrat.

Pe măsură ce oferta va compensa cererea, prețurile se vor stabiliza sau ar putea chiar să intre pe o ușoară tendință descendentă. Orizontul de timp pentru această tendință este greu de previzionat, cel puțin la nivelul pieței imobiliare din Ploiesti datorită dinamismului crescut pe care aceasta îl manifestă.

Piața Terenurilor nu este una foarte activă, în zona fiind identificate foarte puține oferte de terenuri, suprafețe similare și preturi de oferta de 2 euro/mp – 3 euro/mp pentru terenuri pentru terenuri extravilane.

Marja de negociere se încadrează la 15%-20%, iar în ce privește diferențele de localizare și caracteristici, acestea se încadrează între -20% - 25%. A fost analizată piața terenurilor situate în zone aproximativ similare cu zona în care se află situată proprietatea evaluată.

Teren extravilan pasune 100.000 mp

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Localizare	Comuna Puchenii Mari	Comuna Puchenii Mari	Comuna Puchenii Mari	Comuna Puchenii Mari
	zona Puchenii Mari	similar	similar	similar
Sursa date		https://olx.ro	https://olx.ro	https://publi24.ro
Suprafață (mp)	100.000	18.800	38000	32500
Pret oferta euro/mp		5	4	4
Destinația (utilizarea terenului)	Extravilan pasune	extravilan	extravilan	extravilan
Amenajări exterioare	Drum comunal	Drum comunal	Drum comunal	Drum comunal
Topografie/releief	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	-	similar, la gard	similar	similar, la gard
Formă în plan și deschideri	neregulată	similar	similar	similar

„Terenurile, fiind un produs investitional, dinamica tranzactiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economica si politica decat piata apartamentelor. **Conștientizarea elementelor de imediata necesitate**”, MediaCity.

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

În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate este într-un **dezechilibru total, oferta surdășand cererea, deci este o piață a vânzătorului.**

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

1	TEREN EXTRAVILAN PASUNE IN SUPRAFATA DE 140.699 mp T15, P86-2/2 si 100.000 mp T15, P86-2/1.
---	--



Descriere Teren-

- are categoria de folosinta extravilan pasune, avand o suprafata de 100.000 mp;
este drept in relief;
- are drenaj bun, forma neregulata;
- nu este impregmuit;
- gradul seismic al zonei este 8;
- utilitati : energie electrica, apa ;
- transportul public este asigurat cu autovehicule.
- accesul se face din drum comunal;



4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. Cea mai buna utilizare CMBU

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – **“cea mai bună utilizare”**, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea - **mont are pano uri foto voltai ce**

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita astfel „ *Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;

- cea mai buna utilizare a terenului construit. **Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber**

De asemeni proprietatea evaluata indeplineste criteriile obligatorii necesare unei proprietăți imobiliare: - este permisibilă legal;

- îndeplinește condiția de fizic posibilă ;

- este fezabilă financiar – rezul tă fluxuri pozitive;

- este maxim productivă - valoarea proprietății imobiliare în aceste condiții de exploatare este maximă.

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

a) abordarea prin piață;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

5. Abordarea in evaluare si Rationamentul

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

a) abordarea prin piață;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață

5.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. *Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Anunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă). datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- > analiza pe perechi de date;
- > analiza datelor secundare;
- > analiza statistica;
- > analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- > analiza comparatiilor relative;
- > analiza tendintelor;
- > analiza clasamentului si interviuri.

În abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

În abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

➤ Elementele de comparatie includ : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală si capitalizarea rentei funciare, si
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii și dezvoltării.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocării, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal între valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

S-au folosit 3 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice (<http://publi24.ro> , olx.ro)



Teren extravilan pasune 100.000 mp

Comparabilele pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	100.000	18800	38000	32500
Preț ofertă/vânzare (€/mp)		4,5	4	4
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)		-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/mp)		-1	-0,8	-0,8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		4	3,2	3,2
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4	3,2	3,2
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)			0%	0%

Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4	3.2	3.2
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4	3.2	3.2
CONDIȚII DE VÂNZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4	3.2	3.2
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4	3.2	3.2
Localizare	Comuna Puchenii Mari	Comuna Puchenii Mari	Comuna Puchenii Mari	Comuna Puchenii Mari
Comparativ cu subiectul		locăție mai similara	locăție similară	locăție similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		4	3.2	3.2
SUPRAFAȚA (mp)	100.000	18.800	38000	32500
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
DESTINAȚIA (utilizare terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	



Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Drum comunal	Drum comunal	Drum comunal	Drum comunal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1	-0.64	-0.64
UTILITĂȚI DISPONIBILE	-	La gard	La gard	La gard
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Total ajustare caracteristici fizice %		-25%	-25%	-25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1	-0.6	-0.8
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3	2.0	2.4
Cheltuieli pentru aducerea stadiului de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		3	2.0	2.4
Ajustare totală brută absolută	(€)	1	0.8	0.8
Ajustare totală procentuală absolută	(%)			
Număr de ajustări	(buc.)	1	1	1

VALOARE DE PIATA	2	euro/mp	echivalenta	9.07	lei
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		2 €/mp			
*Conform GEV630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii si a determinata de proprietatea imobiliară (Comparabila 1) care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliară subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute. (Curs valutar BNR: 4.834 FIVE)					

Observatii privind ajustarile realizate pentru teren intravilan

o Pentru TRANSMITERE DREPT ASUPRA PROPRIETATII, CONDITII DE FINANTARE, CONDITII DE VANZARE si CONDITII DE PIATA comparabilele sunt similare cu terenul de evaluat si de aceea nu au fost ajustate.

o Pentru LOCALIZARE s-au făcut ajustari, toate comparabilele fiind localizate similar (informatii obtinute de la agentiile imobiliare partenere).

o Pentru UTILITATI s-au făcut ajustari, deoarece ele nu sunt langa proprietate

o Pentru FORMA nu s-au aplicat ajustari;

o Pentru PREȚ OFERTA au fost ajustate comparabilele 1 si 2, 3 cu 20% (informatii obtinute de la agentiile imobiliare),

Pentru suprafata nu s-au făcut ajustari

In urma stabilirii ajustarilor totale nete si ajustarilor totale brute se selecteaza valoarea de

2 euro/mp aferenta Comparabilei 2 care are caracteristici apropiate de subiect si are cea mai mica ajustare bruta procentuala.

a. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- > capitalizarea venitului;
- > fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Observatie : Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

b. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include :

- i. construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect;
- ii. construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt metoda comparărilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare.

subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi : recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă -elemente cu viață scurtă sau nerecuperabilă -elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi : recuperabilă sau nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

a.) Deprecierea fizică este generată de durata de viață a imobilului :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursa de la terminarea constructiei}}{\text{Durata estimata de viata}} \times 100$$

b.) Deprecierea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor sau echipamentelor atasate.

c.) Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zona, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Observatie : Pentru teren nu s-au gasit date si informatii de piata acceptabile si credibile, evaluatorul apreciind ca nu se poate justifica o valoare de piata stabilita prin acesta abordare.

6. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Proprietatea evaluate:

- Terenuri intravilane situata în localitatea , Aricestii Rahtivani conform actelor de proprietate prezentate de către client/propietar și anexate în copie la prezentul raport. Evaluarea s-a făcut în scopul estimării valorii de piață a terenurilor menționate în ipoteza vânzării.

Având în vedere informațiile avute la dispoziție, valoarea rezultată este cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate. În urma reanalizării datelor disponibile, a tehnicilor și a raționamentului profesional, având în vedere relevanța în formațiilor și scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea estimată și recomandată pentru proprietatea imobiliară analizată, rezultată din aplicarea Abordării prin Piață este următoarea :

Nr. crt.	Denumire bunuri imobiliare	VALOAREA DE PIATA	
		LEI	EURO
1	TEREN EXTRAVILAN PASUNE IN SUPRAFATA DE 140.699 mp	1.138.178	281.398
	TEREN PASUNE DE 100.000 mp	987.340	200.000
	TOTAL	2.376.518	481.398

CONCESIONARE PE 49 ANI :

1.389.178 lei : 49 ani = 28.350 lei/an : 12 luni = 2.362 lei / luna

987.340 lei : 49 ani = 20.150 lei/an : 12 luni = 1.679 lei / luna

*** Valoarea NU contine TVA .**

Criteriile luate in calcul sunt:

- **adecvarea** : tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietate generatoare de venituri;
- **precizia** : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse preturilor de vanzare sau oferta a proprietatilor comparabile sau deprecierea aduse costului de nou ; Tine cont de scopul evaluarii;
- **cantitatea si calitatea informatiilor** : se refera la informatiile evidentiate de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, costul de nou al unor bunuri similare, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similare, estimarea depreciierilor si costurile de reconstructie-inlocuire.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției)

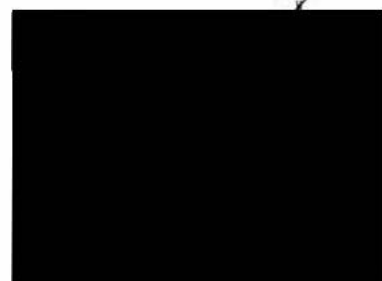
Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile în cazul unei tranzacții și în ipoteza vânzării a construcției;

- Valoarea se referă la întregul drept de proprietate ;
- Valoarea proprietatii imobiliare nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare și fără includerea unor impozite sau taxe.

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2021** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



7. ANEXE

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

15000mp Extravilan Filipești de Pădure

olx.ro/oferta/15000mp-extravilan-filipesti-de-padure-dj-720-5-IDFhaw.html#557ce111df

Ads by directoolingro

Salveaza ca favorit

Galerie

5€

Trimite mesaj

07xx xxx xxx

Filipești de Pădure, Prahova
Vezi pe harta

15000mp Extravilan Filipești de Pădure DJ 720 5€

Filipești de Pădure, județul Prahova Adăugat La 10:41, 4 ianuarie 2020. Număr anunt: 9837447

Am place Interes

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Tipul de teren	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafața totală	15 000m ²		

Vand 15000mp extravilan(actual livada pruni),situat in Prahova,la hotar Floresti - Magureni,intrarea in Filipești de Pădure,DJ 720 ,deschidere 277.94 și 53.83 la pârâul Provita și 54.10 la pădure. este prima parșela din lot,în spatele fostului stadion de fotbal(Minerul),recent se efectueaza lucrari pr drum exploatare miniera la hotar cu proprietatea.Posibilitate dezvoltare orice tip proiect.(utilități apa și curent electric în imediata apropiere).Atenție, terenul în discuție nu este cel pe care se afla bannerul ,se situeaza pe

Ionescu Noe
Pe site din dec 2

Anunțurile utilizate

Raportează

VONG
Turea -
708 €
Rezerv
Hotel f
Grecia
0605

Comparabila 2

Google

Vand teren, Prahova, Filipestii de Padure zona industriala

Ditesti, judet Prahova **Adaugat de pe telefon** La 22:16, 25 ianuarie 2020. Numar anunt: 193067545

Amplasa **Distributie**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Proprietar	Suprafata utila	38000m ²
----------	------------	-----------------	---------------------

Vand teren 38000 in Judetul Prahova.Comuna Filipestii de Padure.terenul este strada la Dj 720 spre Moreni

Radortezza

- Hotelf
Grecia
03.06
266€
Rezerv
- Granar
Turca
28.05. :
1.269
Rezerv

Ads by directbooking.ro

Comunita Anit...

Valabil 2022
Specializare: ANEVAR

4 €

Trimite mesaj

07xx xxx xxx

Ditesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Comparabila 3

[imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/baicoi/teren-agricol-de-vanzare-X6VL03006](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/baicoi/teren-agricol-de-vanzare-X6VL03006)

Detalii

Teren extravilan de vanzare, DN1-Movila Vulpii, langa Lido Garbea, 32500 mp, deschidere la DN1 91.55 m, pret 4 euro/mp, negociabil.

Caracteristici

Suprafata teren	32500 mp	Tip teren	agricol
Latimea deschidere	91 m	Locul terenului	extravilan

[VEZI TELEFON](#)
[CERE DETALII](#)

Date de piata

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-IDfWYKa.html>



PERIAS ⓘ



Cosmin

Pe OLX din decembrie 2021
Activ pe 28 octombrie 2022

☎ 072 000 1772

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Jugureni, Prahova



🛡️ DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ce urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Postat la septembrie 2022



Teren extravilan

2 €

14.11.2022

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata utila: 21 000 m²

DESCRIERE

Vând trei terenuri extravilanul comunei Jugureni in imediata vecinătate a dealului Strehan și Fermei Daciilor, compuse din 7500 mp via, 8500 pășune și 5100mp arabil, si suprafata totala 21000mp. Zona este deosebita pt activități turistice și agrement, zona aflata in plin proces de dezvoltare turistica.

Preț sub nivelul pretului zonei.2 euro mp
telefon 07*****72

ID: 235463238

Viewed 2081

Raportează

Comparabila 2

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-\[Dgw\]NB.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-[Dgw]NB.html)



PROVAS

Mădalin Duțea
076 125 0644

076 125 0644 Trimitte mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Strejnicu, Prahova



DEPTINILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare legile privind drepturile consumatorilor nu.

Azișul meu

REZ



PROVOTAT

Postat la septembrie 2022

Teren extravilan

Ponzi 20 septembrie 2022



Teren extravilan

4,50 € Pretul e negociabil

VREMI CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata utila: 18 800 m²

DESCRIERE

Vând terenuri la intrare în Negoieș cu acces drum asfaltat față în față și la nga stația de transformare a unui de 13662mp și al 2 lea 4938 mp total 18800 mp poziție foarte buna lângă stație de apă rețea la tel 07*****44

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/dofetta/vand-teren-extravilan-zalhanaua-com-manesti-ph-IDg8LsR.html>



PRIVAT



Laurențiu

Pe Ouzda decembrie 2017
Km. pe CA din comuna 2012

0753 096 263 Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Zalhanaua,
Prahova



Postat 27 septembrie 2022



Vand teren extravilan Zalhanaua com Manesti PH

2 € Preturi negociabil

PATA DE LA O LEM

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

DESCRIERE

Vand teren extravilan 11000mp cu cale de acces posibilitate exploatare balast sau pentru hale sau panouri fotovoltaice, terenul nu poate fi exploatat ptr culturi agricole Acte la zi se vinde doar cu perfectarea actelor la notar pret 2 euro mp negociabil

ID: 238510457

Vizualizări: 304

Raportează

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta-vanzare-teren-extravilan-24-000-mp-comuna-albesti-paleologu-IDgyo4g.html>

Postat 04 octombrie 2022



PUBICAT

Vanzare teren extravilan-24.000 mp-Comuna Albesti Paleologu

Maqda Marin
de Cluj-Napoca
Postat pe 26 septembrie 2022**1 €** Preturi negociabil

PATA DE LA O LEM

PATA DE LA O LEM

Trimite mesaj

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

DESCRIERE

Teren extravilan de vanzare in comuna Albesti Paleologu, sat Vadu Parului, la 15 KM distanta de Ploiesti, avand o suprafata totala de aprox. 24.000 mp.
Pe teren exista livada, vie.
Posibilitate panouri fotovoltaice, in vecinatate exista retea de 20KV, iesire la raul Oricov (posibilitate balastiera), accesul la drumul principal este la 900m.
Terenul NU se vinde pe loturi, ci doar integral.

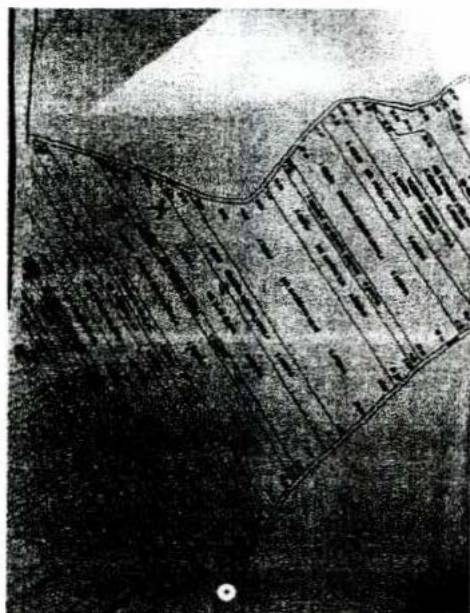
Pretul este 0,8 - 1 euro/mp, negociabil

ID: 24467048

Vizualizări: 75

Raportează

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-baicoi-prahova-IDg9D7v.html>



PRIVAT ⓘ



Stefan

Pe OLX din mai 2019
Anunțe: 40750

☎ 073 828 1122

Trimite mesaj

Mai multe anunți de acest vânzător >



LOCALIZARE



Baicoi,
Prahova



63
63

DISPUNIBILE COMPARAȚION

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat



Postat: 27 septembrie 2022

Vând teren extravilan Baicoi Prahova

2 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 9 500 m²

DESCRIERE

Vand teren extravilan in Baicoi Prahova suprafata 9500m²
PREȚ 2€/metrul negociabil.

Pentru mai multe detalii sunați la numărul din anunț!

ID: 13871670

Vizualizări: 343

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-agricol-IDfvTJd.html



PRIVAT ⓘ

Bianco

Publicat în noiembrie 2021
București

☎ 0771 331 416

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Ploiești,
Prahova



mai 13 septembrie 2022

Teren extravilan-agricol

1,10 €

🏠 **VAZIU IN CREDIT IPOTECAR**

📌 **PROMOVEAZĂ** ⌚ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 29 457 m²

DESCRIERE

Vând teren extravilan, agricol zona Colceag, Vakele unde se va construi autostrada A7 Ploiesti-Buzău.
Terenul este împărțit în 4 parcele, se poate vinde și separat

📞 229485759

👁️ Vizualizări: 2447

🚩 Raportează



PROMOVEAZA

REALIZAZIA

Pescaria fizica

Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila 9 932 m²

DESCRIERE

Teren extravilan cu deschidere 73,57m la soseaua de centura a Ploiestiului DN1A, lungime 135m cu
posibilitate trecere intravilan si parcelabil.

Lotul era initial de 10 000mp insa este prevazut cu drum de servitute asa ca aria totala este de 9932mp.

Lotul este situat la 600m de manastirea Ghighiu.

Se pot construi case, vile, ansamblu rezidential, hotel etc.

Curent la sosea, conducta de gaze in apropiere la manastirea Ghighiu unde este si zona de casa.

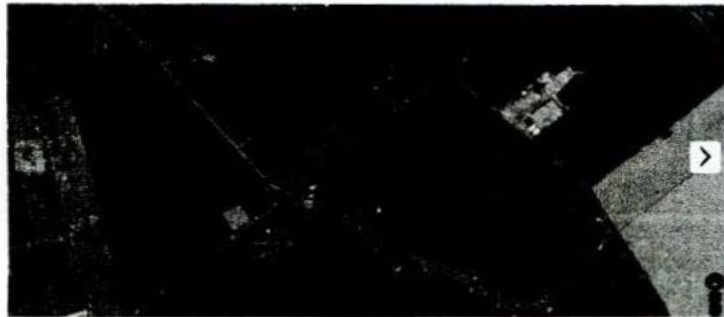
Recent s-a aprobat constructia unui parc industrial in vecinatate.

© 2007-145

Vizualizari 2399

Raporteaza

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-manastirea-ghighiu-prahova-dn1a-1DeSZQo.html>



PROVAT



Paul

78003 din aprilie 2014

4 coli de feedback-uri, 2022

☎ 078 422 7228

Trimite mesaj

Ma multe situatii ale acestor vizitatori >

LOCALIZARE

Ghighiu,
Prahova



DISPUNIBIL COMERCIAL

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că o mare lege privind drepturile consumatorului.

Postat 08 octombrie 2022

Teren Manastirea Ghighiu Prahova, DN1A

50 873 € Prețul e negociabil

RATA DE LA 5276 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata unită: 9 932 m²

DESCRIERE

Teren extravilan cu deschidere 73,57m la soseaua de centura a Ploiestului DN1A, lungime 135m cu
posibilitate trecere intravilan si parcelabil.

Lotul era initial de 10.000mp insa este prevazut cu drum de servitute asa ca aria totala este de 9932mp.

Lotul este situat la 600m de manastirea Ghighiu.

Se pot construi case, vile, ansamblu rezidential, hală etc.

Curent la sosea, conducta de gaze in apropiere la manastirea Ghighiu unde este si zona de case.

Recent s-a aprobat constructia unui parc industrial in vecinatate.

ID: 219976148

Vizualizări: 2399

Raportează

<https://www.ols.ro/d/oferta/teren-13-934mp-zona-industriala-hale-depozite-centrale-fotovoltaice-IDg78ci.html>



IMEDIA



sienamobiliare
Pachet de servicii 2021
Amplasat în 2021

074 417 7728

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >



LOCALIZARE

Balcoi, Irahova



ES

OSTALA FIRMA

Nume firmă: Siema Imobiliare
CUI: 24036736
Număr de telefon: +40744177728



Postat 09 octombrie 2022

Teren 13.934mp, zona industrială, hale, depozite, centrale fotovoltaice

6 €

Imagini de vedere

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Imedia Extranet / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Teren 13934 mp din care intravilan 6345 mp, extravilan 7589 mp, deschidere - 21 m, accesul se face e din Str. Intravilan, Jesre la DN1.

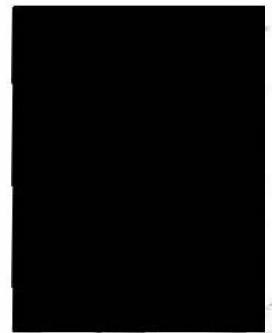
Terenul se află în zona industrială a orașului Balcoi, zona ideală pentru fabrici, ateliere, secții de producție, baze a. Provironare, aere și logistice, depozite, centrale fotovoltaice.

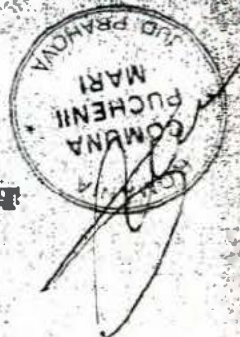
Utilități: - Linie de Medie Tensiune

Pret de vânzare: 6 Euro / mp

Pentru mai multe detalii, sunați-ne!

București, România
0744177728





COMISIA JUDEȚEANĂ PRAHOVA PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE PRIVATĂ ASUPRA TERENURILOR AGRICOLE ȘI A CELOR FORESTIERE

HOTĂRĂREA NR. 9252

Comisia Județeană Prahova pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor agricole și a celor forestiere;

Analizând propunerile Comisiei Locale a localității PUCHENII MARI privind validarea anexei ce cuprinde suprafețe de teren neatribuite, care se vor administra de consiliul local.

Având în vedere prevederile Legii nr.18/1991, republicată, Legii nr.1/2000, Legii nr. 247/2005 și Hotărârii Guvernului nr.890/2005 - cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 8 din Hotărârea Guvernului nr.890/2005 privind procedura de constituire și funcționarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, punerea în posesie a proprietarilor, a modelului și modului de atribuire a titlurilor de proprietate, modificată și completată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Validează/invalidăază propunerile Comisiei locale PUCHENII MARI privind suprafețele de teren care se administrează de consiliul local conform anexei nr. 21 = IRHA; SE-REVOCA H.C.S. NR 7177/2009; MEM NR 3957/2013; R 1016/2013

Art. 2. Anexele, vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezenta hotărâre

Data în Ploiești, astăzi 04.02.2013.

COMISIA JUDEȚEANĂ



- | | | | |
|--------------------------|-------------|--------------------------|---------|
| 1. Marius Gabriel Sersea | -președinte | Stanciu Sebastian Sever | -membru |
| 2. Rodica Paraschiv | -secretar | Ciomag Dragoș Gabriel | -membru |
| 3. | -membru | 10. Mihai Florin Ionescu | -membru |
| 4. Marian Brumusila | -membru | 11. Miroșivescu Dragoș | -membru |
| 5. Dumitru Oproescu | -membru | 12. Voinescu Dumitru | -membru |
| 6. Bolocsa Dumitru | -membru | 13. Aurel Anghel | -membru |
| 7. Rebegea Constantin | -membru | Pancovici Mirela | -membru |
| Laurențiu | | | |

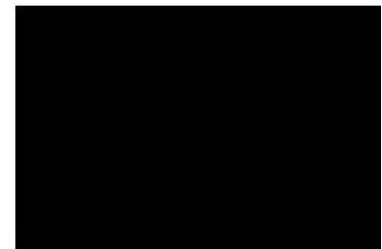
Comuna Puchenii Mari
Nr 35 / 17.01.2013

Anexa nr. 21

Tabel nominal
cuprinzand suprafetele de teren ramase neatribuite,
care se administreaza de consiliul local

	Tarlaua si parcela din planul de situatie	Suprafata totala ha	Din care			Alte terenuri neagricole ha	observatii
			livezi	pajisti			
0	1	2	5	6	7	8	
1	T65 Ps420	1 ha		1 ha		SatPictrosani	
2	T15 Ps86	10 ha		10 ha		Sat Odaile	
	T92 Ps613	5,76 ha		5,76 ha		nr.cad. 22825	
	T92 Ps613/101	1,24 ha		1,24 ha		nr.cad. 22823	
	TOTAL	18 ha		18 ha			

2



PLAN CADASTRAL

cu suprafața existentă a islazului comunal aflată în proprietate privată a comunei, prin care se solicită conform HCL nr.43/2010 modificarea în mod corespunzător a anexei nr.14 la Ordinul Prefectului nr.422/2009.

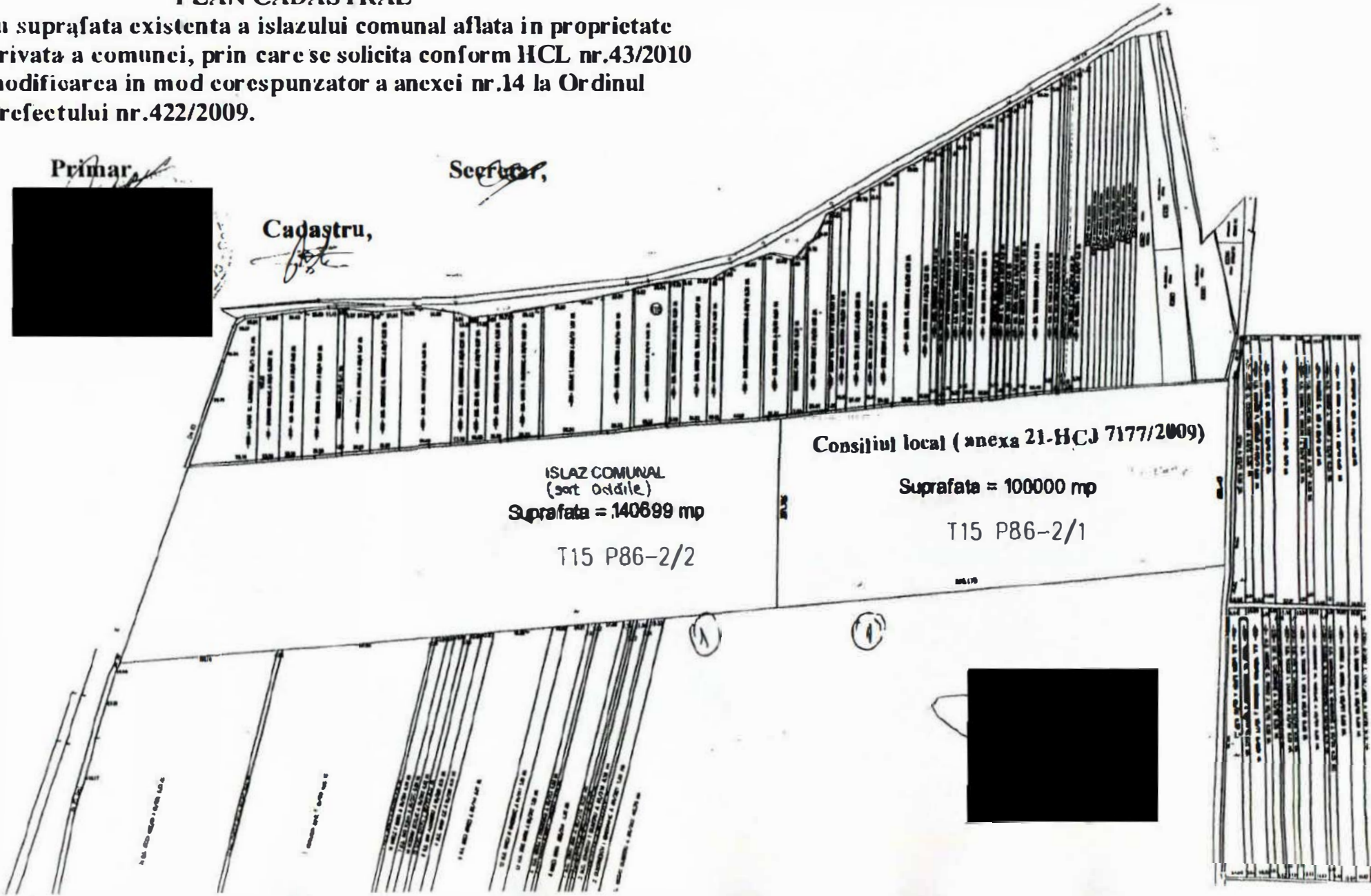
Primar,



Secretar,

Cadastru,

[Handwritten signature]



ISLAZ COMUNAL
(part. oddite)
Suprafata = 140699 mp

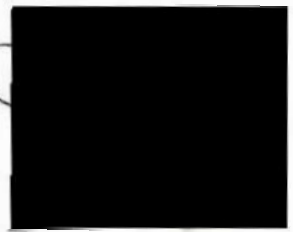
T15 P86-2/2

Consiliul local (anexa 21-HCJ 7177/2009)

Suprafata = 100000 mp

T15 P86-2/1

200/170



ORDIN

privind modificarea anexei 14 la Ordinul Prefectului județului Prahova
nr.422/01.10.2009

Având în vedere

- propunerea Comisiei locale de fond funciar Puchenii Mari, județul Prahova, înregistrată la Instinția Prefectului județului Prahova la nr. R 2177/16.02.2011, de modificare a anexei 14 aprobată prin Ordinul Prefectului județului Prahova nr.422/01.10.2009;

- adresa Instituției Prefectului județului Prahova, înregistrată la nr.17058/2007, prin care s-a solicitat comisiilor locale de fond funciar propuneri privind trecerea în proprietate privată a localităților, a suprafețelor de izlaz comunal aflate în prezent în administrarea consiliilor locale respective;

- prevederile Legii nr.247/2005, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art.28 alin.(1) și (2) din Regulamentul de aplicare al acesteia, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.890/2005 și ale Legii nr.193/2007 privind modificarea și completarea Legii nr.1/2000;

- referatul de aprobare nr.3065/08.03.2011, întocmit de consilier juridic Nicusor Dumitru din cadrul Compartimentului aplicarea actelor reparatorii, contencios administrativ, controlul legalității, proces electoral și relația cu autoritățile locale;

- avizul de legalitate întocmit de consilier juridic Mihaela Constantin din cadrul Compartimentului aplicarea actelor reparatorii, contencios administrativ, controlul legalității, proces electoral și relația cu autoritățile locale, înregistrat sub nr.3066/08.03.2011, prin care se avizează favorabil Proiectul de ordin privind modificarea anexei 14 aprobată prin Ordinul Prefectului județului Prahova nr. 422/01.10.2009;

În temeiul prevederilor art.26 din Legea nr.340/2004(r1) privind prefectul și instituția prefectului, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Hotărârii Guvernului nr.1135/2009;

Prefectul județului Prahova emite următorul ordin:

Art.1 Se aproba tabelul anexa 14 la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.890/2005, privind izlazul comunal al comunei Puchenii Mari, jud. Prahova, în suprafața de ~~20,58 ha~~ după cum urmează: satul Pietrosani - 42,89 ha, satul Puchenii Mici - 20,58 ha, satul Moara - 16,94 ha, satul Qdaile 14,07 ha, satul Puchenii Moseni - 11,64 ha.

Art.2 Prevederile prezentului ordin modifică în mod corespunzător tabelul anexa 14 aprobat prin Ordinul Prefectului nr.422/01.10.2009.

Art.3 Compartimentul aplicarea actelor reparatorii, contencios administrativ, controlul legalității, proces electoral și relația cu autoritățile locale va transmite ordinul celor implicați în aducerea la îndeplinire a prevederilor acestuia.

PREFECT
ADRIAN REȘIN DOBRE

Contrasemnează
Subprefect,
GABRIEL HORNOIU

Ploiești, 10.03.2011

Nr. 133

Întocmit: Cons. Jur. Nicusor Dumitru
Data: 08.03.2011

Comuna Puchenii Mari

Nr. 1572 / 15.02.2011

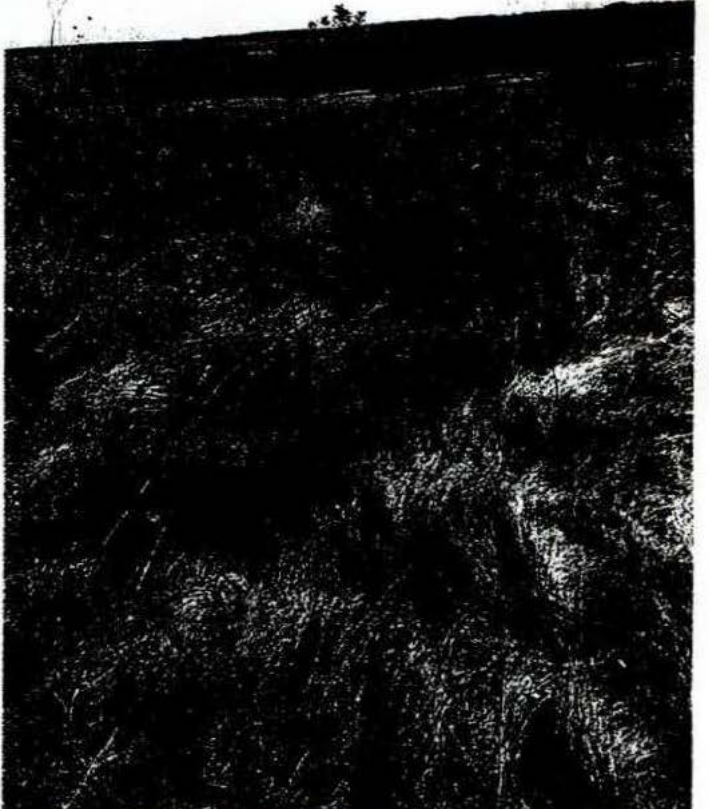
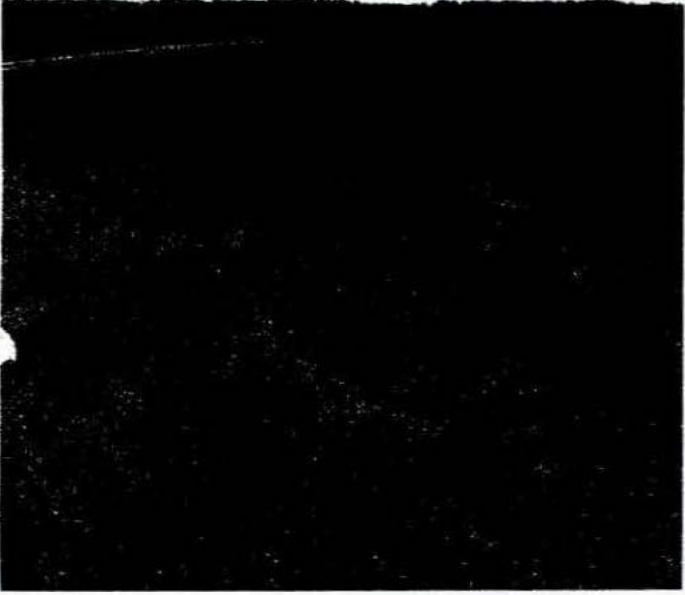
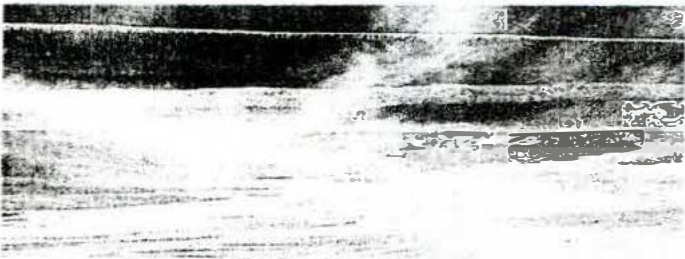
Anexa 14

Tabel nominal
cuprinzand reconstituirea izlazurilor comunale, conform prevederilor legii
care vor fi date in administrarea consiliilor locale.

Nr. crt.	Suprafata existenta aflata in administr. consiliului local, conform Ordinului Prefectului nr.422/2009.		Suprafata ce se preia din folosinta cooperativelor agricole.		Suprafata ce se preia din domeniul public si se trece in domeniul privat		Total General		Suprafata totala a izlazului reconstituit.		Obs
	-ha-		-ha-		-ha-		-ha-		-ha-		
	arabil	pasune	arabil	pasune	arabil	pasune	arabil	pasune	arabil	pasune	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	-	39,51	-							42,89	Sat Pietrosani
2	-	35,11	-							-	Sat P. Mari
3	-	20,58	-							20,58	Sat P.Mici
4	-	16,94	-							16,94	Sat Moara
5	-	14,53	-							14,07	Sat Odaile
6	-	12,97	-							11,64	Sat P Mosneni
TOTAL		139,64								Total 106,12	

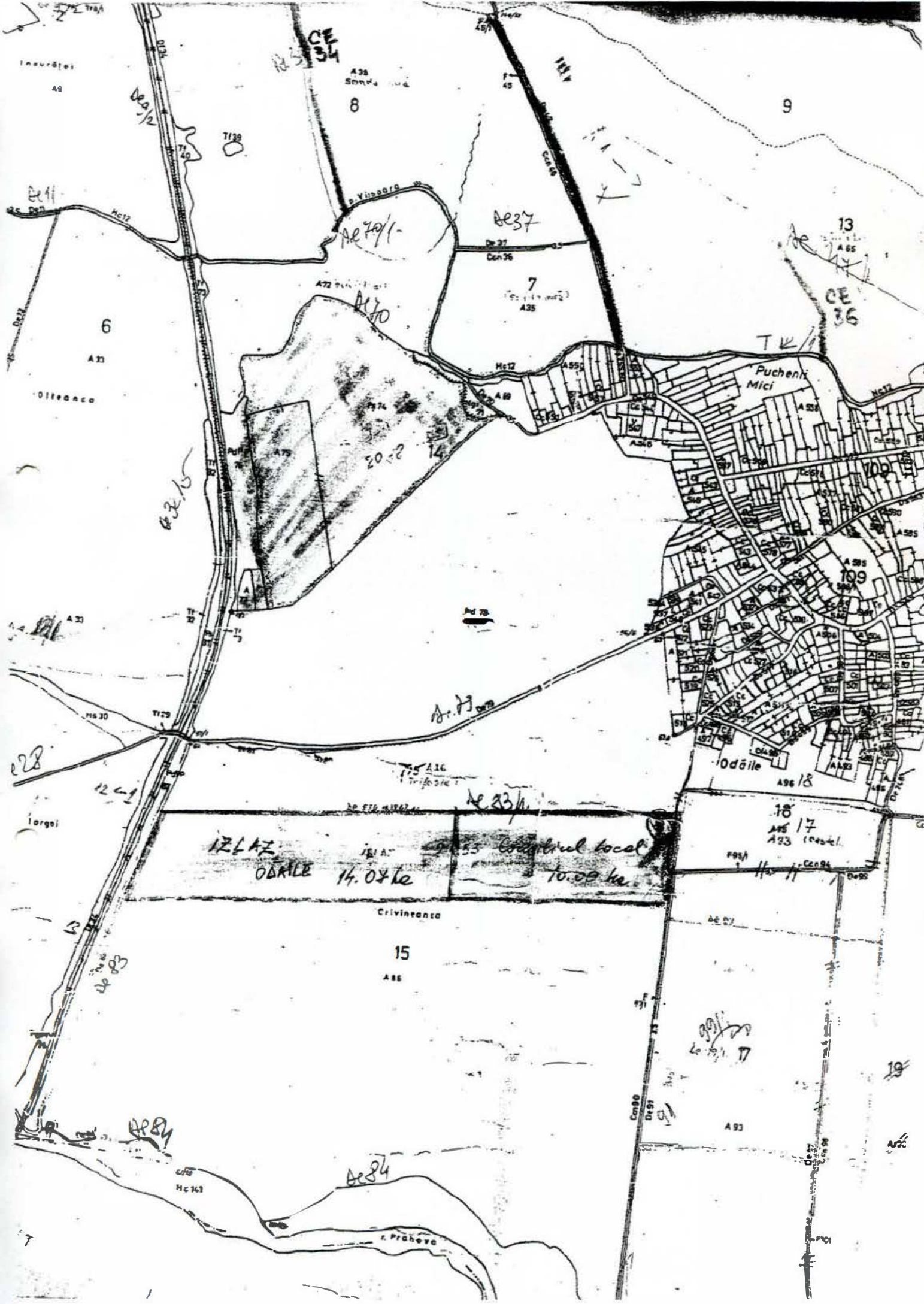
ANEXA LA
ORDINUL PREFECTULUI
Nr. 153/10.03.2011

SAT 02/12
TIS 986-212
TIS 986-211



SONNIA A. E. ...
Evaluador auto ...





CE 34

A38 Sanda

8

9

0.2/2

7138

P. Vindobona

Ae 70/1-

Ae 37

7

A35

13

A 55

CE 36

6

A 31

Olteneanca

T 1/1

Puchenii Mici

20.2

14

Odăile

16

A 55

A 33 (coastal)

IZLAZ

ODĂILE

14.04 ha

Crivineanca local

10.00 ha

Crivineanca

15

A 55

17

A 33

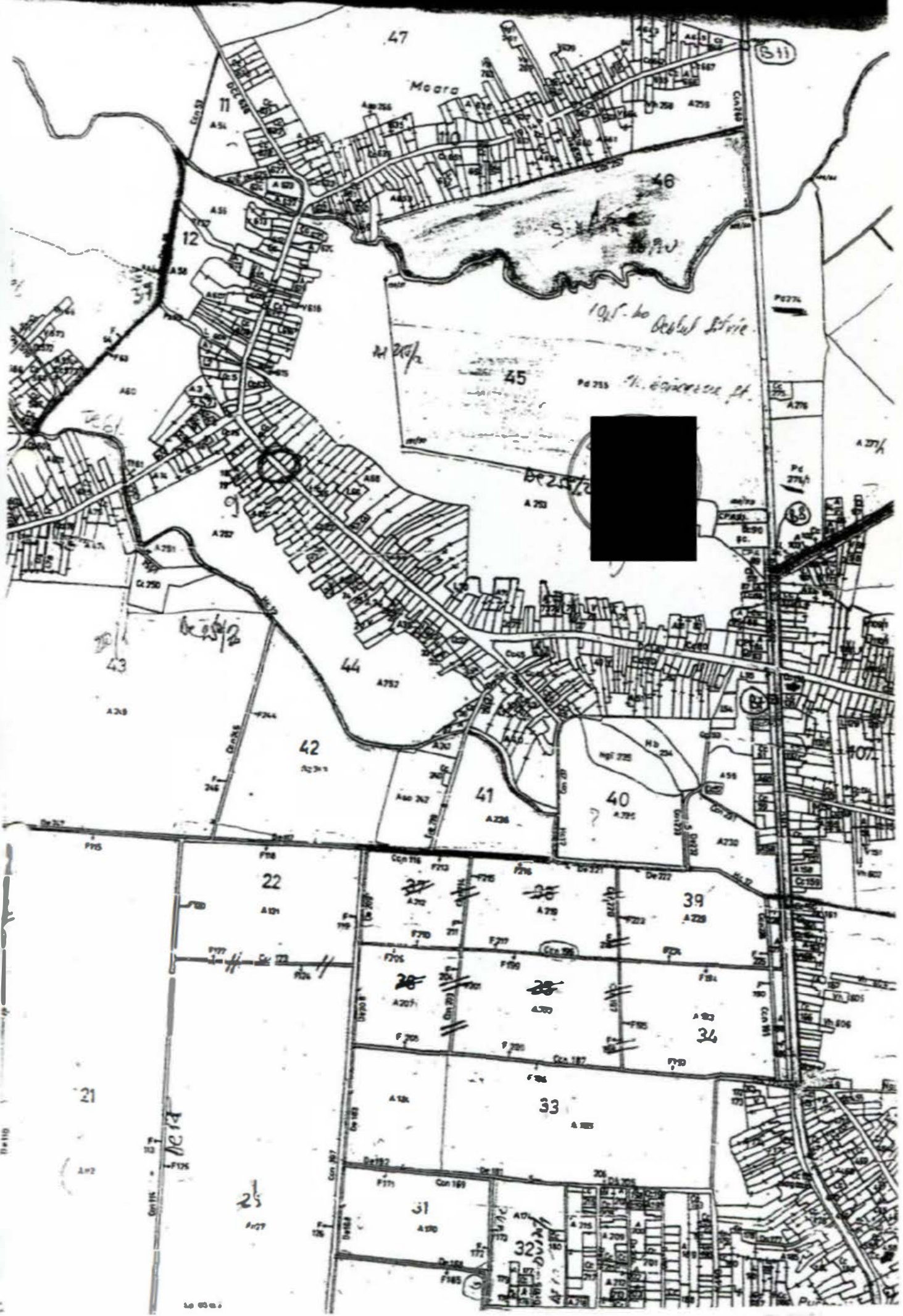
19

AP 84

MC 161

Ae 84

r. Prâhova



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic

Capitolul I. Prezentare generală, Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

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

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței.

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii.

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii.

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

Capitolul VII. Termenul previzibil pentru realizarea investiției.

Capitolul I

Prezentare generală. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Promovarea energiei electrice produse din Surse Regenerabile de Energie (denumită în continuare SRE) reprezintă o prioritate majoră a Uniunii Europene, așa după cum se arată în Cartea Alba privind politica energetică, Cartea Alba privind SRE, Cartea Verde privind siguranța alimentării cu energie electrică, Directiva 77/2001/CE privind promovarea producerii E-SRE etc.

Din motive de siguranță și diversificare a furnizării energiei electrice, de protecție a mediului înconjurător și de coeziune socială și economică, SRE se înscriu în aria preocupărilor majore ale Uniunii Europene, în special, datorită dependenței de import și tendinței de creștere a consumului în prezent, Uniunea Europeană depinde în proporție de 70% de importul din Comunitatea Statelor Independente și Orientul Mijlociu. De asemenea, creșterea consumului de energie electrică din SRE constituie un aspect important al pachetului de măsuri necesare pentru respectarea Protocolului de la Kyoto la Convenția Națiunilor Unite privind schimbările climatice.

Pe de altă parte, strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea SRE, fundamentează comunei stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și alte investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv atât asupra comunității locale cât și asupra întregii regiuni, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor, realizarea unor lucrări de infrastructură (drumuri asfaltate, etc),

Necesitatea implementării acestui proiect rezultă și datorită dezideratului lansat la nivel național și european în scopul utilizării energiilor regenerabile într-o pondere cât mai

mare în vederea producerii energiei electrice și termice. Astfel, pe lângă un impact mai redus asupra mediului prin conservarea unor astfel de energii regenerabile, se conservă materii energetice neregenerabile sau cu regenerare scăzută (carbune, material lemnos în stare brută) care, utilizate ca și combustibil pot crea un dezechilibru ecologic prin gazele de ardere rezultate în urma combustiei, epuizarea resurselor minerale și prin dispariția unor suprafețe de pădure.

În scopul încadrării în prevederile Uniunii Europene (UE) de a promova dezvoltarea durabilă prin gestionarea eficientă a resurselor naturale și îmbunătățirea calității vieții, politica UE instituie obligativitatea acțiunilor solidare a statelor membre pentru dezvoltarea de noi surse de energie și energii regenerabile.

În conformitate cu noua Politică Energetică a Uniunii Europene (UE) elaborată în anul 2007, energia este un element esențial al dezvoltării la nivelul Uniunii și pentru satisfacerea necesarului de energie atât în prezent, cât și pe termen mediu și lung, la un preț cât mai scăzut, adecvat unei economii moderne de piață și unui standard de viață civilizat, în condiții de calitate, siguranță în alimentare, cu respectarea principiilor dezvoltării durabile.

De asemenea, prin Comunicarea -COM (2019) 640 final -Comisiei Europene către Parlamentul European, Consiliul European, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor din 11.12.2019 se propune un Pact ecologic european pentru Uniunea Europeană (UE) și pentru cetățenii săi în cadrul comunicării se reiterează angajamentul Comisiei de a aborda provocările legate de climă și de mediu, care sunt responsabilitatea definitorie a generației actuale.

Pactul ecologic european prezintă o nouă strategie de creștere care are drept scop transformarea UE într-o societate echitabilă și prosperă, cu o economie modernă, competitivă și eficientă din punctul de vedere al utilizării resurselor, în care să nu existe emisii nete de gaze cu efect de seră în 2050 și în care creșterea economică să fie decuplată de utilizarea resurselor. Pactul urmărește, de asemenea, să protejeze, să conserve și să consolideze capitalul natural al UE, precum și să protejeze sănătatea și bunăstarea cetățenilor împotriva riscurilor legate de mediu și a impacturilor aferente.

Producția și utilizarea energiei în diversele sectoare economice reprezintă peste 75 % din emisiile de gaze cu efect de seră din UE. Eficiența energetică trebuie să constituie o prioritate. Trebuie dezvoltat un sector al energiei electrice care să se bazeze în mare măsură pe surse regenerabile, urmând ca acest demers să fie completat de eliminarea rapidă a cărbunelui și de decarbonizarea gazelor, în același timp, aprovizionarea cu energie a UE trebuie să fie sigură și accesibilă ca preț atât pentru consumatori, cât și pentru întreprinderi.

Pentru ca acest lucru să se poată îndeplini, este esențial să se asigure faptul că piața europeană a energiei este pe deplin integrată, interconectată și digitalizată și că respectă

neutralitatea tehnologică. Când statele membre vor începe să își actualizeze în anul 2023, planurile naționale în materie de energie și climă, acestea ar trebui să reflecte noul nivel de ambiție în materie de climă. Comisia va continua să se asigure că întreaga legislație relevantă este respectată cu rigurozitate.

Sursele regenerabile de energie vor juca un rol esențial. Integrarea inteligentă a surselor regenerabile de energie, a eficienței energetice și a altor soluții durabile la nivel trans-sectorial va contribui la realizarea decarbonizării la cel mai scăzut cost cu putință. Scăderea rapidă a costului surselor regenerabile de energie, corelată cu îmbunătățirea elaborării politicilor care favorizează acest obiectiv, a redus deja impactul utilizării surselor regenerabile de energie asupra facturilor de energie ale gospodăriilor. În contextul mai sus arătat și al alinierii țării noastre la obiectivele UE, se consideră oportun de către comuna

Puchenii Mari concesionarea unor terenuri în suprafață totală de 240.700 mp aflat în domeniul privat al comunei, în vederea construirii și exploatării unui parc fotovoltaic având în vedere potențialul deosebit al zonei pentru dezvoltarea unui asemenea proiect. Perioada propusă de concesionare este de 30 ani, având în vedere atât volumul investițiilor necesare cât și durata de exploatare a acestuia.

Potențialul solar al României este răspândit aproape pe întreg teritoriul țării. România

beneficiază de aproximativ 210 zile însorite pe an. Regiunea de sud-est a României, vestul, centrul dar și estul țării sunt cele mai bune locuri pentru a amplasa un parc solar.

Soarele este cea mai importantă sursă de energie pentru Pământ. Energia solară este emisă sub formă de radiații și este disponibilă în cantități imense, practic inepuizabile. Radiațiile solare pot fi captate și transformate în alte forme de energie: electrică sau termică. Panourile fotovoltaice transformă radiația solară în energie electrică. Un panou fotovoltaic este compus din mai multe celule solare legate în serie sau paralel. Sistemele fotovoltaice pot fi proiectate pentru o mulțime de aplicații față de sistemele clasice de producere a energiei electrice. Printre cele mai importante caracteristici pe care le prezintă un sistem fotovoltaic se numără independența energetică, modularitatea, siguranța în exploatare, fiabilitatea și gratuitatea combustibilului, soarele.

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl reprezintă terenul extravilan în suprafață de 140.700 mp situat în extravilanul satului Odăile, înscris în C.F. nr. 25748 și identificat prin nr. cadastral 25748 și terenul extravilan în suprafață de 100.000 mp situat în extravilanul satului Odăile, înscris în C.F. nr. 25769 și identificat prin nr. cadastral 25769, terenuri aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

Vecinătățile terenului propuse pentru concesiune sunt: teren neproductiv, pasune, drum de exploatare DJ 9 și DJ 144.

Echipare tehnic-edilitară a zonei: fără utilități, cu acces la drumul de exploatare. Utilizarea actuală a terenului este izlaz.

Capitolul II

Motivele de ordin economic, financiar, juridic și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Studiul s-a întocmit în temeiul Ordonanței Urgente a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare unde găsim elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea Caietului de sarcini și a Contractului de concesiune.

Terenurile care urmează să fie concesionate au o suprafață totală de 240.700 mp și sunt situate în extravilanul comunei Puchenii Mari și aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.

După exploatarea terenului, conform documentelor și avizelor specifice, redarea acestuia încercuitului agricol va fi făcută cu respectarea legislației specifice în vigoare, dar la o clasă de calitate superioară cu cel puțin o treaptă față de starea avută anterior aprobării concesiunii și la aceeași categorie de folosință.

Potrivit art. 5 alin. 3 lit b) din Ordonanța Urgentă a Guvernului nr. 34 / 2013 privind

organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru: înființarea de noi capacități de producere a

energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor. Terenul va fi concesionat în vederea construirii unui parc fotovoltaic. Prin aceste lucrări, nu va fi afectată calitatea mediului, concesionarul fiind obligat să respecte prevederile avizului emis de Agenția pentru Protecția Mediului Prahova.

Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenurilor concesionate, în sarcina concesionarului.

Prin permiterea exploatării în zonă vor fi atrase fonduri private pentru realizarea investițiilor propuse se creează noi locuri de muncă, astfel fiind atrasă forță de muncă din zonă, atât pe perioada realizării investițiilor în parcurile fotovoltaice precum și în perioada exploatării, întreținerii și furnizării de energie electrică;

Concesionarea bunurilor aflate în administrarea Consiliului Local Puchenii Mari constituie o sursă sigură de venituri sigure și constante la bugetul local, pe o perioadă lungă

(durata de viață a instalațiilor fiind de peste 25 - 30 ani) prin încasarea redevenței și de asemenea prin taxele și impozitele ce vor fi plătite, aferente activităților ce se vor desfășura, ceea ce contribuie la dezvoltarea și modernizarea comunei.

De asemenea, la stabilirea necesității și oportunității inițierii procedurii de concesionare a terenurilor au fost avute în vedere următoarele:

- politica europeană în domeniul surselor regenerabile de energie, obligațiile, angajamentele și politica națională în acest domeniu;

- potențialul fotovoltaic al zonei,

- reducerea emisiilor de CO₂ și economia de combustibili fosili, prin utilizarea mai eficientă a energiei și creșterea ponderii E-SRE în totalul consumului de energie electrică la nivel național;

- dezvoltarea durabilă a zonei prin atragerea de investitori pentru realizarea unor parcuri fotovoltaice, ce urmează să se racordeze la rețelele electrice de interes public;

- investiții conexe în drumurile locale pentru asigurarea accesului utilajelor agabaritice pentru transportul și montajul echipamentelor în parcurile fotovoltaice;

- utilizarea materialelor de construcții autohtone pentru realizarea acestor investiții (fundatii, platforme de montaj, căi de acces, etc.);

- posibilitatea accesării unor fonduri europene, nerambursabile, pentru dezvoltarea durabilă a zonei.

- realizarea unui parc fotovoltaic pentru producerea de energie electrică în scopul introducerii în sistemul electric național având în vedere potențialul fotovoltaic al zonei;

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se

vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare, cu respectarea prevederilor

Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform caietului de sarcini și ofertelor tehnice și financiare care fac parte integrantă din contractele de concesiune.

Concesionarul va avea obligația întreținerii bunurilor imobile pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune și va avea obligația achitării redevenței anuale și a impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere juridic, concesionarea terenurilor se va face prin licitație publică

organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Concesionarea terenurilor ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată,

devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru dezvoltarea unor proiecte.

Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49

de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

În situația de față, durata concesiunii se propune să fie de maxim 30 ani, cu posibilitatea de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute dereglementările legale în vigoare
- se interzice evacuarea, deversarea apelor uzate, fecaloide, menajere și aruncarea deșeurilor.

Totodată, prin concesionare, este evitată depozitarea în această zonă a resturilor menajere și industriale.

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Redeventa anuală minimă convenită concedentului, Comuna Puchenii Mari, va fi de 2500 (douămii cincisute) lei/ha/an.

Cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație.

Redevența se va achita anual, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 31 iulie, iar diferența de 50% până la data de 31 octombrie;

Suplimentar obligației de plată a redevenței, concesionarului îi revine obligația de a achita impozitul pe teren și construcțiile edificate, în cuantumul stabilit de lege ori prin hotărârea Consiliului local. Redevența obținută ca umare a concesiunii și impozitul datorat în condițiile legii de către concesionar, se vor face venit la bugetul local al Comunei Puchenii Mari.

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii

Modalitatea de atribuire a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este licitație publică, aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal, având criteriul de atribuire al contractului, cel mai mare nivel al redevenței, iar alegerea acestei proceduri are la bază dorința concedentului de a da șansă cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 30 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de reducere, respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

Capitolul VI.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesionare este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și publicarea anunțului de organizare a licitației.

Capitolul VII.

Termenul previzibil pentru realizarea investiției

Durata de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se estimează la 4 ani de la data semnării contractului.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor
aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari,
în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile
înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748
și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic

SECȚIUNEA I
FIȘĂ DE DATE GENERALE PRIVIND PROCEDURA CONCESIUNII

I. Introducere

Informații privind concedentul

1. Denumire: Comuna Puchenii Mari - reprezentată legal prin Primar Constantin NEGOI
2. Cod de identificare fiscală: 2844510
3. Adresa: localitatea Puchenii Mari str.DN1 nr. 257, județul Prahova, cod postal:
4. Punct de contact: PRIMĂRIA COMUNEI PUCHENII MARI, persoană de contact: primar –Negoi Constantin;
5. Telefon:0244/477305, fax:0244/477305.
6. E-mail: primaria@pucheniimari.ro

I.A. Scopul aplicării procedurii

I.A.1. Concedentul organizează procedura în vederea atribuirii contractului de concesiune a bunurilor imobile - terenuri proprietate privată a comunei Puchenii Mari în suprafață totală de 24,07 ha, înscrise în CF nr. 25748 și nr.25769 și identificate cu nr. cadastral 25748 și 25769 în scopul construirii unui parc fotovoltaic.

I.A.2. Categoria de folosință a bunurilor imobile este pășune.

I.B. Procedura aplicată

I.B.1. Atribuirea contractului de concesiune se realizează prin procedura licitației publice organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a anunțului public ulterior, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

I.C. Valoarea contractului

I.C.1. Redevența minimă de la care începe licitația este de 2500 (douămii cincisute) lei/ha/an.

I.C.2. În perioada de dezvoltare a proiectului care reprezintă durata de la semnarea contractului de concesiune și până la declararea începerii lucrărilor de construcție, ofertantul câștigător va achita o redevență totală de 60.175 saizecidemii unasutasaptezecisicinci) lei/ an.

Ofertantul este obligat să achite o garanție de participare în valoare de 13208 (treisprezecimii două sute opt) lei, care se va depune în contul Primăriei comunei Puchenii Mari: RO98TREZ5395006XXX002027 , deschis la Trezoreria Boldești Scăeni .

I.C.3. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

II. Condiții generale ale procedurii:

II.1. Data organizării licitației: va fi adusă la cunoștință publică cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet.

II.2. Termenul limită pentru depunerea ofertelor va fi adus la cunoștință publică prin anunțul de licitație.

II.3. Locul de desfășurare al licitației: Primăria Comunei Puchenii Mari, localitatea Puchenii Mari, str. DN1, NR.257, judetul Prahova.

III. Documentele procedurii:

În vederea demarării licitației, comisia de evaluare va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde: informații generale privind concedentul, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, caietul de sarcini, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac, informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii, natura garanțiilor și cuantumul lor.

IV. Modul de prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de concedent.

IV.1. Ofertele se redactează în limba română.

IV.2. Ofertele se depun la registratura Primăriei comunei Puchenii Mari, îndouă plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

IV.3. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

IV.4. Ofertele care nu conțin toate documentele solicitate conform caietului de sarcini

nu vor fi acceptate și nu vor putea participa la procedură.

IV.5. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar procedura se va suspenda și se va organiza o nouă licitație.

IV.6. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri, nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

IV.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului.

V. Alte informații

V.1. Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute gratuit, în format electronic, prin accesarea paginii de internet a Primăriei Comunei Puchenii Mari de către persoanele interesate, sau pe suport de hârtie (un exemplar) în baza unei solicitări în acest sens, cu condiția achitării în avans a sumei de 20(douăzeci) lei, reprezentând cheltuielile de multiplicare.

V.2. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanei interesate în maxim 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, dar nu mai puțin de 5(cinci) zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

V.3. Orice potențial ofertant care a obținut un exemplar din documentația de atribuire are dreptul de a solicita clarificări cu privire la conținutul acesteia, iar concedentul are obligația de a răspunde la orice solicitare de clarificări și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

V.4. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost depusă în timp util, punând concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de la pct. V.3., acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

V.5. Clarificările vor fi transmise prin e-mail și/sau fax și vor fi postate pe site-ul instituției www.primaria@pucheniimari.ro.

SECȚIUNEA A II – A CAIETUL DE SARCINI

CAP.I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND BUNURILE IMOBILE - TERENURI CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Bunurile - terenuri în suprafață totală de 240.700 mp, proprietate privată a comunei Puchenii Mari:terenul extravilan în suprafață de 140.700 mp situat în extravilanul satului Odăile, înscris în C.F. nr. 25748 și identificat prin nr. cadastral 25748 și terenul extravilan în suprafață de 100.000 mp situat în extravilanul satului Odăile, înscris în C.F. nr. 25769 și identificat prin nr. cadastral 25769, terenuri aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

1.2. Destinația actuală a bunului este de pășune.

1.3. Reglementări din punct de vedere urbanistic: nu este cazul.

1.4. Condițiile de exploatare a concesiunii : în conformitate cu reglementările legale invigoare.

1.5. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent:Exploatarea acestui teren va asigura pe termen lung creșterea veniturilor proprii la bugetul comunei prin încasarea redevenței și a impozitelor și taxelor aferente investiției.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobarilor și avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform caietului de sarcini și ofertelor tehnice și financiare care fac parte integrantă din contractele de concesiune.

Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune și va avea obligația achitării redevenței anuale și a impozitelor și taxelor impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere social, realizarea investiției va conduce la crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă.

Din punct de vedere al mediului, construirea parcului fotovoltaic va da posibilitatea racordării la rețeaua națională de electricitate producția obținută fiind în totalitate nepoluantă. Valorificarea întregii zone se va face cu respectarea normelor legale în vigoare privind protecția mediului.

CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

2.2. Conform prevederilor art. 362 alin. 3 coroborat cu art. 312 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este licitația publică.

2.3. Regimul bunului propriu, respectiv bunului utilizat de ofertantul declarant câștigător în derularea concesiunii:

- a) bunul de retur – terenurile concesionate;
- b) bunul propriu – stația electrică de racordare construită de concesionar pe terenuri.

2.4. Are dreptul de a se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.6. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

2.7. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar, procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

2.8. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

2.9. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

2.10. Concedentul întocmește și pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

2.11. Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ceurmează a fi concesionat, în ceea ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.

2.12. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

2.13. Se interzice subconcesionarea bunurilor concesionat.

2.15. Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 30 ani, cuposibilitate de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului.

2.16. Redevența minimă de la care începe licitația este de 2500 (douamiiicincisutelei) lei/ha/an.

În perioada de dezvoltare a proiectului care reprezintă durata de la semnarea contractului deconcesiune în formă autentică și până la declararea începerii lucrărilor de construcție aferente stației electrice de racordare, ofertantul câștigător va achita o redevență totală de 60.175 saizecidemiinasutasaptezecisicinci) lei/ an. De la data declarării începerii lucrărilor redevența se va plăti la valoarea adjudecării licitației. Pentru câștigătorul licitației suma care a constituit garanția de participare se va transforma în garanție de executare a contractului de concesiune.

Celorlalți participanți le va fi returnată garanția de participare în conturile indicate de dâșii încercerea de restituire în termen de 15 zile de la data licitației .

2.17. Să folosească bunurile ce face obiectul contractului de concesiune cu prudență și diligență, cu respectarea destinației; la finalul contractului de concesiune, concesionarul să execute, pe cheltuiala proprie, lucrările necesare în vederea aducerii bunului concesionat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

CAP.III. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI

3.1. Documentele solicitate nu vor avea, de la eliberare, mai mult de 90 de zile.Oferta se depune, completă, la registratura Primăriei comunei Puchenii Mari, în plic închis

și sigilat, însoțit de o cerere de participare, formular pus la dispoziție de concedent, până la data înscrisă în anunțul de licitație.

3.2. Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toatedocumentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.

3.3. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât redevența stabilităprin Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă concesiunea bunurilor, sub condiția respingerii ofertei.

CAP.IV. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

4.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederiledocumentației de atribuire.

4.2. Ofertele se redactează în limba română.

4.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unulexterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându- se data și ora.

4.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

4.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusăoferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) fila cu informații privind ofertantul (*Formularul nr.4*) și o declarație de participare,semnată de ofertant (*Formularul nr. 2*), fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform cap.V.;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.

4.6. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele saudenumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi semnată de participant.

4.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioadaderulării procedurii, fiind valabilă până la data încheierii contractului de concesiune.

4.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă până la datalimită pentru depunere, stabilite în anunț,

4.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcinapersoanei interesate.

4.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau dupăexpirarea datei- limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.13. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse celpuțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului

nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAP.V. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

5.A.1. Ofertanții persoane juridice (societăți comerciale, societăți pe acțiuni, etc.) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator – *(Formularul nr. 2)*;

b. fișa cu informații privind ofertantul (*Formularul nr. 4*);

c. certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din caresă reiasă obiectul de activitate, eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

d. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de cătreAdministrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;

e. certificat constatator, eliberat de Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei comuneiPuchenii Mari, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

f. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridicăparticipantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

g. delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;

h. dovada achitării garanției de participare în valoare de 13208 (treisprezecemiidouă sute opt) lei, conform raportului de evaluare care se depune în contul Primăriei comunei Puchenii Mari, deschis la Trezoreria Boldești-Scăeni RO98TREZ5395006XXX002027.

i. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 20 (douăzeci) lei, ce se achită în contul mai sus menționat;

j. declarația pe propria răspundere că nu este în reorganizare judiciară, fuziune, nu este insolubil;

k. contractul de concesiune – formular, semnat și ștampilat de către reprezentantul legal.

5.A.2. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator - *Formularul nr. 2*);

b. fișa cu informații privind ofertantul (*Formularul nr. 4*);

c. certificat de atestare fiscală eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care are domiciliul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există

datorii față de bugetul de stat;

d. certificat fiscal eliberat de Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei comunei Puchenii Mari, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;

e. certificat de cazier judiciar eliberat de Inspectoratul de Poliție, care atestă situația judiciară a participantului la licitație;

f. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana fizică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

g. împuternicire/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al participantului;

h. dovada achitării garanției de în valoare de 13208 (treisprezecemiidouă sute opt) lei conform raportului de evaluare, reprezentând contravaloarea unei redevențe, care se depune în contul comunei deschis la Trezoreria Boldești-Scăeni RO98TREZ5395006XXX002027.

i. dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cazul în care aceasta a fost eliberată pe suport de hârtie în baza unei solicitări scrise, în suma de 20 (douăzeci) lei, ce se poate achita la casieria Primăriei, sau în contul mai sus menționat deschis la Trezoreria Boldești-Scăeni;

j. contractul de concesiune – formular, semnat de către participantul la licitație.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

5.B.1. Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior, în original:

a) oferta de preț, reprezentând valoarea maximă a redevenței acceptate în cazul în care va fi declarat câștigător.

5.B.2. Formularul model al oferei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul licitației publice, respectiv *Formularul nr.3*.

Notă1: *Plicul exterior, sigilat se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației, respectiv Formularul nr.1.*

Notă2 : *Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație, persoanele juridice /persoanele fizice care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. V. A și B, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum și cei care figurează cu obligații de plată restante față de bugetul de stat și local și /sau în evidențele Primăriei comunei.*

C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

5.C.1. Garanția de participare în valoare de 13208 (treisprezecemii două sute opt) lei, se va plăti în lei conform raportului de evaluare și se va depune în contul Primăriei comunei Puchenii Mari, deschis la Trezoreria Boldești-Scăeni RO98TREZ5395006XXX002027.

5.C.2. În cazul participantului declarat câștigător, garanția de participare la licitație sereține și se restituie după expirarea contractului de concesiune, în cazul în care nu figurează cu obligații de plată restante. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența, penalitățile precum și alte sume datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Titularul dreptului de concesiune este obligat să reîntrească garanția în termen de 30 de zile calendaristice de la notificarea concedentului că a executat sume datorate de concesionar către bugetul local.

5.C.3. Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în condițiile în care nu se prezintă în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei privind adjudecarea contractului și publicarea în Monitorul Oficial, pentru semnarea acestuia.

5.C.4. Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

CAP.VI. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

6.1. Plicurile sigilate se predau de către președintele comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație și fișa de date generale privind procedura concesiunii. Fiecare ofertant are dreptul să participe la procedura prin reprezentant.

6.2. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului IV, punctele 4.1-4.5.

6.3. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la

Capitolul IV punctele 4.1.- 4.5., în caz contrar, concedentul are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație, după aceeași procedură.

6.4. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza existența documentelor depuse de ofertanți.

6.5. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal

prevăzut la punctul 6.4., de către toți membrii comisiei de evaluare și -dacă sunt prezenți - de către ofertanți. În cazul refuzului semnării de către un reprezentant, se va menționa în procesul-verbal.

6.6. Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la CAP.V, pct.A și B, după caz, fără a avea posibilitatea de-a depune completări ulterioare.

6.7. Oferta propriu-zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces-verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți

membrii comisiei și de către ofertanții admiși prezenți la licitație.

6.8. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita

clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

6.9. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

6.10. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. 6.9, în termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea acesteia.

6.11. Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

6.12. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

6.13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la 6.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

6.14. În termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare,

concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul prevăzut la punctul 6.13. se depune la dosarul concesiunii.

6.15. Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire conform punctului I.C.3 din fișa de date generale privind procedura de concesiune.

6.16. În cazul egalității redevenței oferite de doi sau mai mulți participanți admiși, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.

6.17. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

6.18. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 6.12.,

comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

6.19. În cazul în care nu a fost desemnată nicio ofertă câștigătoare, comisia stabilește organizarea celei de-a doua proceduri de licitație publică.

6.20. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

6.21. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima.

6.22. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu s-a depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

6.23. Toate comunicările se pot transmite prin poștă, fax, e-mail, conform opțiunii ofertanților.

6.24. Concedentul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

6.25. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

6.26. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6.27. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 6.26., concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

6.28. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 6.26, concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

6.29. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, în formă scrisă, subsanctiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 6.26.

CAP .VII. ANULAREA PROCEDURII

7.1. Prin excepție de la prevederile punctului 6.24., concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

7.2. În sensul prevederilor înscrise la punctul 7.1., procedura de atribuire se consideră

afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții: în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de Codul administrativ;

a) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de Codul administrativ.

7.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

7.4. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3(trei) zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAP. VIII . ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

8.1. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, în formă scrisă, subsanționează nulității, numai după împlinirea unui termen de 20(douăzeci) de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 6.26.

8.2. Contractul de concesiune va putea cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului concesionat, potrivit specificului acestuia, și se va completa cu clauze specifice bunului concesionat.

8.3. Fiecare contract va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului, în funcție de valoarea bunului, după caz.

8.4. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30(treizeci) de zile de la data constituirii garanției.

CAP. IX. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

9.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 8.1, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

9.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

9.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

9.4. Daunele-interese prevăzute la punctele 9.1. și 9.2. constau în valoarea garanției de participare, dar nu mai puțin decât valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitației, la cererea părții interesate.

9.5. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă, după

constituirea garanției depusă egală cu valoarea redevenței pentru un an calendaristic în contul RO89TREZ5395006XXX000055 deschis la Trezoreria Boldești - Scăeni.

9.6. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 9.5. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 9.3.

CAP X. OBLIGAȚIILE CÂȘTIGĂTORULUI LICITAȚIEI

10.1. Adjudecătorul licitației este obligat să se prezinte pentru semnarea contractului de concesiune și predarea- primirea bunului licitat în termenele prevăzute în prezenta documentație de atribuire.

10.2. Adjudecătorul are obligația să prezinte la Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei o copie a contractului de concesiune în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

CAP.XI. CLAUZE DE ÎNCETARE / REZILIERE A CONTRACTULUI

11.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele cazuri:

- a) acordul de vointa al părților;
- b) expirarea duratei contractuale, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere decâtre concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului egale cu jumătate din redevența ce ar mai fi trebuit încasată până la terminarea contractului , plus costul lucrărilor pentru aducerea terenului la starea inițială.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere decâtre concesionar, cu plata unor despăgubiri în sarcina concedentului care să acopere costurile lucrărilor, a cheltuielilor suportate și a beneficiului nerealizat;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare (denunțare), fără plata unei despăgubiri;

11.2. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de concesiune nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

11.3. Contractul de concesiune poate fi reziliat de plin drept, din inițiativa concedentului, în baza unei notificări prealabile, în termen de 30 (treizeci) de zile, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu gradul IV), în oricare din următoarele situații:

- a) neplata redevenței pe o durată mai mare de 90 (nouă zeci) de zile de la data notificării scadentei;
- b) în cazul schimbării de către concesionar a destinației bunurilor concesionate, fără acordul scris al concedentului;
- c) în cazul în care, de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul nu începe lucrările de construire în termen de maxim 2 (doi) ani și nu le finalizează în maxim 4 (patru) ani de la încheierea contractului, contractul se reziliază de plin drept, în condițiile art.1553 din Codul civil, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată, îndeplinirea vreunei formalități ori punerea în întârziere.

Dovada îndeplinirii obligației de a începe lucrările de construcție se face pe baza autorizației de construire și a declarației de începere a lucrărilor de construcție.

11.4. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul unor cauze obiective, justificate, care fac imposibilă exploatarea imobilului conform obiectivului stabilit.

11.5. În toate cazurile de încetare a concesiunii (cu excepția celor de forță majoră), concesionarul este obligat să predea concedentului imobilul concesionat liber de sarcini și în mod gratuit.

CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1. Orice ofertant care participă la licitație poate să înainteze o contestație scrisă, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

12.2. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea

contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, este de competența instanțelor de judecată.

CAP.XIII. SANCȚIUNI

13.1. Încălcarea dispozițiilor prezentei documentații de atribuire, constituie contravenții ce pot fi sancționate, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni, conform prevederilor art. 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAP.XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat și care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire.

14.2. Prezenta documentație de atribuire privind licitațiile se completează de drept cu dispozițiile legale în vigoare sau apărute ulterior și se aplică începând cu data aprobării prin hotărâre a Consiliului local a comunei Puchenii Mari.

SECȚIUNEA a III- a

FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL

COMUNEI PUCHENII MARI

COMISIA NR.1

Comisia pentru invatamant, sanatate, cultura, protectie sociala, activitati sportive si de agrement

AVIZUL

Nr. 217 din 21 12.2022

pentru P.H.C.L. nr. S/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr. 25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, adopta următorul

AVIZ:

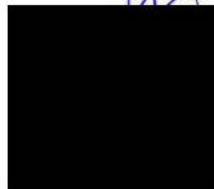
Art. 1. - Se avizează favorabil Proiectul de hotărâre al Consiliului local Puchenii Mari, nr. S/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr. 25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

Art. 2. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

Presedinte de comisie,
Anghelovici Stelian



Secretar,
Sebe Georgiana Cristina



ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL

COMUNEI PUCHENII MARI

COMISIA NR.2

Comisia pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștei publice, a drepturilor cetățenilor, urbanism și amenajarea teritoriului adopta urmatorul:

AVIZUL

Nr. 218 dir. 26.12.2022

pentru P.H.C.L. nr.56/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, adopta urmatorul:

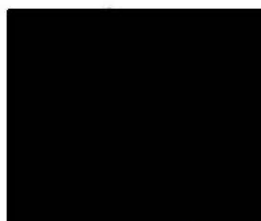
AVIZ:

Art. 1. - Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre al Consiliului local Puchenii Mari**, nr.56/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

Art. 2. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

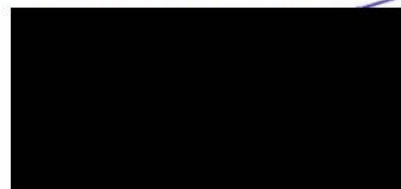
Presedinte de comisie,

Chirca Marin



Secretar,

Dan Andrei Constantin



ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL AL

COMUNEI PUCHENII MARI

COMISIA NR.3

**Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială buget, finanțe,
administrarea domeniului public și privat al comunei,
agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, servicii și comerț**

AVIZUL

Nr. 219 din 21.12.2022

pentru P.H.C.L. nr.56/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art. 15 alin. (1) lit. b) din Regulamentul de organizare și funcționare a consiliului local,

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, adopta următorul:

AVIZ:

Art. 1. - Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre al Consiliului local Puchenii Mari**, nr.56/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

Art. 2. - Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al Comunei Puchenii Mari, județul Prahova.

Presedinte de comisie,

Herea Constantin



Secretar,

Ghita Florea



ROMÂNIA

JUDEȚUL PRAHOVA

PRIMĂRIA COMUNEI PUCHENII MARI

Nr. 220/21.12. 2022

AVIZ DE LEGALITATE

pentru P.H.C.L. nr.55/16.12.2022 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Puchenii Mari, în suprafața totală de 24,07 ha, situate în extravilanul satului Odăile înscrise în C.F. cu nr. 25748 și nr.25769, identificate cu nr. Cadastral 25748 și nr. Cadastral 25769, pentru construirea unui parc fotovoltaic.

În conformitate cu prevederile art. 243 alin. (1) lit. a) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, Ceocea Mariana - secretarul general al comunei Puchenii Mari, județul Prahova, înaintez Consiliului Local Puchenii Mari prezentul **Aviz de legalitate**;

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Puchenii Mari, județul Prahova, am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv:

- s-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, respectiv prevederile Legii nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- este însoțit de rapoartele de specialitate conform art. 136 alin. (3) și alin. (8), lit. b) din **Codul administrativ** aprobat prin **O.U.G. nr. 57 din 5 iulie 2019**;
- este inițiat de domnul primar conform art. 136 alin. (1) din **Codul administrativ** aprobat prin **O.U.G. nr. 57 din 5 iulie 2019**;

Față de cele ce preced, **AVIZEZ FAVORABIL** proiectul de hotărâre în forma prezentată de inițiator și propun aprobarea lui în ședință a consiliului local.

SECRETAR GENERAL,

Mariana Ceocea

