CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă către S.C. JETFLY HUB S.R.L. a suprafetei de teren de 5.975 mp, situat în Ploieşti, str. Tarlaua T12 parcela A170, nr. cadastral 143177, Carte funciară 143177

În exercitarea atribuţiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local hotărăşte darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparţin domeniului public sau privat de interes local.

Tarlaua T12 parcela A170 a fost preluata in patrimoniul Municipiului Ploiesti potrivit HGR nr. 237/2007. Din suprafata totala din acte de 54,49 ha, o suprafata de 43,70 ha a fost trecuta in domeniul privat al Municipiului Ploiesti potrivit Hotararii nr. 196/2006 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Mentionam faptul ca din Tarlaua T12 parcela A170 de (43,70 ha) o suprafata de teren de 19.4763 m.p. din suprafata totala din acte de 54,49 ha, a fost inscrisa in C.F. nr. 130768 cu numar cadastral 130768, suprafata care a fost dezmembrata in doua loturi respectiv 189.763 m.p. si 5000 m.p.

De asemenea, din suprafata totala din acte de 54,49 ha a fost inscrisa in C.F. nr. 143082 cu numar cadastral 143082 si suprafata de teren de 223.932 m.p.

Prin adresele inregistrate la Municipiul Ploiesti sub nr. 7771/2017, nr. 11030/2017, nr. 19551/2017 si nr. 19755/2017, S.C. JETFLY HUB S.R.L. solicita ca potentiali investitori concesionarea suprafetei de 6012 m.p. din Tarlaua T12 parcela A170, „ in vederea construirii, intretinerii, repararii si exploatarea cailor ferate, altele dacat cele administrate de C.N.C.F. avand in vedere prevederile Ordonantei nr. 60/2004 privind reglementarile referitoare la construirea, intretinerea, repararea si exploatarea cailor ferate, altele decat cele administrate de Compania Nationala de Cai Ferate".

Totodata, SC JETFLY HUB S.R.L. face precizarea ca va intreprinde operatiunile de impadurire pe lungimea caii ferate cat si pe o alta suprafata pusa la dispozitie de Consiliul Local al municipiului Ploiesti de intabulare al terenului, dezmembrare precum si intocmirea PUZ-lui al zonei respective.

Cu adresele inregistrate la municipiul Ploiesti nr. 19394/2017 si nr. 19551/2017, S.C. JETFLY HUB S.R.L., reprezentata de administrator Berendel Angel-Cristian, solicita „concesionarea directa a unui teren in suprafata de 5975 m.p. situat in tarlaua T12 A170, acordul privind intocmirea documentatiei cadastrale pe cheltuiala proprie si evaluarea terenului in vederea construirii unei linii ferate industriala in conformitate cu prevederile legale. Facem precizarea ca S.C. JETFLY HUB S.R.L., a efectuat pe cheltuiala proprie toate operatiunile cadastrale, (înscrierea în Cartea Funciară, dezmembrare precum si orice alt demers) aferente terenului in suprafata de 223.932 m.p. situat in tarlaua T12 parcela A170, in vederea construirii unei linii de cale ferata industrială in conformitate cu prevederile legale.

Avand in vedere faptul ca societatea este producatoare de venituri taxabile si impozabile, ca finalizarea investitiei va creea aproximativ 300 locuri de munca si faptul ca societatea are obligatii scadente privind livrarea combustibilului de aviatie catre OMV si catre beneficiari parteneriatului românesc, se constata necesitatea introducerii pe ordinea de zi a sedintei Consiliului Local al municipiului Ploiesti din luna octombrie 2017 a proiectului de hotarare alaturat.

Dupa inscrierea terenului in Cartea Funciara cu nr. 143082 a UAT si nr. cadastral 143082, s-a procedat la dezmembrarea acestuia in trei loturi in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 319/01.09.2017, dupa cum urmeaza:

- Lotul 1, cu numar cadastral 143178 avand suprafata de 124.070 m.p.
- Lotul 2, cu numar cadastral 143177 avand suprafata de 5.975 m.p.
- Lotul 3, cu numar cadastral 143176 avand suprafata de 93.887 m.p.

Facem precizarea ca prin adresa nr. 19755/12.09.2017 SC JETFLY HUB S.R.L. a transmis catre municipiul Ploiesti, extrasele de Carte Funciara pentru cele trei loturi rezultate in urma dezmembrarii din tarlaua T12 A170 astfel:

- Lotul 1 - Carte Funciara nr. 143178 cu numar cadastral 143178 pentru suprafata de 124.070 m.p.
- Lotul 2 – Carte Funciara nr. 143177 cu numar cadastral 143177 pentru suprafata de 5.975 m.p.
- Lotul 3 – Carte Funciara 143176 cu numar cadastral 143176 pentru suprafata de 93.887 m.p.

Având în vedere cele prezentate precum şi necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, de a imbunătăţi funcţionalitatea zonei, propunem concesionarea directa către SC JETFLY HUB S.R.L. a suprafetei de 5.975 m.p. din Tarlaua T12 A170, in vederea construirii, intretinerii, repararii si exploatarii cailor ferate, altele dacat cele administrate de C.N.C.F. avand in vedere prevederile Ordonantei nr. 60/2004.

Faţă de cele prezentate, supunem analizei şi aprobării Consiliului Local al municipiului Ploieşti proiectul de hotarâre alăturat.

CONSILIERI:

Dănescu Ştefan

Stanciu Marilena

Dragulea Sanda

Mateescu Marius

Văduva Sorin

Hodorog Bogdan

Viscan Robert Ionuț

MUNICIPIUL PLOIEŞTI
DIRECŢIA GESTIUNE PATRIMONIU
NR. 188 / 27.10.2017

AVIZAT,
VICEPRIMAR,
George Pana

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă către S.C. JETFLY HUB S.R.L. a suprafetei de teren de 5.975 mp, situat în Ploieşti, str. Tarlaua T12 parcela A170, nr. cadastral 143177, Carte funciară 143177

În exercitarea atribuţiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administraţia publică locală, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local hotărăşte darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparţin domeniului public sau privat de interes local.

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fără licitaţie publică, cu plata taxei de redevenţă stabilită potrivit legii, pentru extinderea construcţiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Tarlaua T12 parcela A170 a fost preluata in patrimoniul Municipiului Ploiesti potrivit HGR nr. 237/2007. Din suprafata totala din acte de 54,49 ha, o suprafata de 43,70 ha a fost trecuta in domeniul privat al Municipiului Ploiesti potrivit Hotararii nr. 196/2006 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti.

Mentionam faptul ca din Tarlaua T12 parcela A170 de (43,70 ha) o suprafata de teren de 19.4763 m.p. din suprafata totala din acte de 54,49 ha, a fost inscrisa in C.F. nr. 130768 cu numar cadastral 130768, suprafata care a fost dezmembrata in doua loturi respectiv 189.763 m.p. si 5000 m.p.

De asemenea, din suprafata totala din acte de 54,49 ha a fost inscrisa in C.F. nr. 143082 cu numar cadastral 143082 si suprafata de teren de 223.932 m.p.

Prin adresele inregistrate la Municipiul Ploiesti sub nr. 7771/2017, nr. 9977/2017, nr. 11030/2017, nr. 19551/2017, si nr. 19755/2017 S.C. JETFLY HUB S.R.L. solicita ca potentiali investitori concesionarea suprafetei de 6012 m.p. din Tarlaua T12 parcela A170, in vederea construirii unei linii ferate industriala in conformitate cu prevederile legale.

Prin adresele nr. 7771/2017 si nr. 11030/2017 SC JETFLY HUB S.R.L. face precizarea ca „ va intreprinde operatiunile de impadurire pe lungimea caii ferate cat si pe o alta suprafata pusa la dispozitie de Consiliul Local al municipiului Ploiesti. Deasemenea face precizarea ca va suporta pe cheltuiala proprie fara pretentii de recuperare a sumelor investite de la bugetul local a operatiunilor cadastrale de intabulare al terenului, dezmembrare si intocmirea PUZ-lui al zonei respective".

In cadrul sedintelor din data de 05.04.2017 si data de 10.05.2017, membrii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, a analizat solicitarea S.C.

JETFLY HUB S.R.L. consemnandu-se in procesele verbale din datele invocate mai sus, urmatoarele:''comisia si-a exprimat acordul privind concesionarea terenului situat tarlaua T12 parcela A170, demararea procedurilor pentru concesionare(initiere proiect de hotarare) cu pregatirea documentatiei in vederea intabularii''.

Cu adresele inregistrate la municipiul Ploiesti nr. 19394/2017 si nr. 19551/2017, S.C. JETFLY HUB S.R.L., reprezentata de administrator Berendel Angel-Cristian, solicita concesionarea directa a unui teren in suprafata de 5975 m.p. situat in tarlaua T12 parcela A170. Facem precizarea ca S.C. JETFLY HUB S.R.L., a efectuat pe cheltuiala proprie toate operatiunile cadastrale, (înscrierea în Cartea Funciară, dezmembrare precum si orice alt demers) aferente terenului in suprafata de 223.932 m.p. situat in tarlaua T12 parcela A170.

Dupa inscrierea terenului in Cartea Funciara cu nr. 143082 a UAT si nr. cadastral 143082, s-a procedat la dezmembrarea acestuia in trei loturi, pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 946/24.07.2017, in baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 319/01.09.2017, dupa cum urmeaza:

- Lotul 1, cu numar cadastral 143178 avand suprafata de 124.070 m.p.
- Lotul 2, cu numar cadastral 143177 avand suprafata de 5.975 m.p.
- Lotul 3, cu numar cadastral 143176 avand suprafata de 93.887 m.p.

Facem precizarea ca prin adresa nr. 19755/12.09.2017 SC JETFLY HUB S.R.L. a transmis catre municipiul Ploiesti, extrasele de Carte Funciara pentru cele trei loturi rezultate in urma dezmembrarii din tarlaua T12 parcela A170 astfel:

- Lotul 1 - Carte Funciara nr. 143178 cu numar cadastral 143178 pentru suprafata de 124.070 m.p.
- Lotul 2 – Carte Funciara nr. 143177 cu numar cadastral 143177 pentru suprafata de 5.975 m.p.
- Lotul 3 – Carte Funciara 143176 cu numar cadastral 143176 pentru suprafata de 93.887 m.p.

In vederea analizarii solicitarilor nr. 7771/2017, nr. 11030/2017, nr. 19551/2017, si nr. 19755/2017 SC JETFLY HUB S.R.L. cu privire la concesionarea unei suprafete de teren de 5975 m.p. din Tarlaua T12 parcela A170 pentru construirea liniei de cale ferata industriala, s-a solicitat prin adresa nr. 561/04.08.2017 Serviciului Juridic Contencios, Contracte, un punct de vedere referitor la modalitatea de solutionare a petitiilor formulate de SC JETFLY HUB S.R.L.

Potrivit raspunsului nr. 1355/07.09.2017 comunicat de Serviciul Juridic Contencios, Contracte au reiesit urmatoarele: „ din punctul nostru de vedere, concesionarea terenului se va realiza cu respectarea prevederilor art. 123 din Legea nr. 215/2001 si art. 13 din Legea nr. 50/1991 ".

In cadrul sedintei din data de 11.10.2017 Comisia de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale a emis aviz favorabil in sensul initierii proiectului de hotarare privind concesionarea directă către S.C. JETFLY HUB S.R.L. a suprafetei de teren de 5.975 mp, situat în Ploieşti, str. Tarlaua T12 parcela A170, nr. cadastral 143177, Carte funciară 143177.

Facem precizarea ca prin adresa nr. 22669/17.10.2017 SC JETFLY HUB S.R.L. solicita urgentarea avizarii de catre Consiliul Local al Municipiului Ploiesti argumentat de faptul ca societatea „ este producatoare venituri taxabile si impozabile, ca finalizarea investitiei va creea aproximativ 300 locuri de munca si faptul ca societatea are obligatii scadente privind livrarea combustibilului de aviatie catre OMV si catre beneficiari parteneriatului românesc ".

Conform Raportului de evaluare nr. 97/09.10.2017 transmis de S.C. Opinion S.R.L. **in data de 12.10.2017**, în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 11731/25.05.2017 încheiat între Municipiului Ploieşti şi S.C. Opinion S.R.L., pentru proprietatea imobiliară sus mentionată, în vederea concesionării directe, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea de piata a terenului este:
738.465 lei(redeventa cu recuperare in 25 ani) ~ 161.325 euro
VALOAREA REDEVENTEI ESTE:
29.410 lei/an ~ 6453 euro/an
Curs de referinta lei/euro = 4,5775 lei din 09.10.2017

DIRECŢIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

Avizat,
DIRECŢIA ADMINISTRAŢIE PUBLICĂ JURIDIC-CONTENCIOS,
ACHIZIŢII PUBLICE, CONTRACTE
SERVICIUL JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
SEF SERVICIU,
Andreea Cristea

DIRECŢIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
Viorel Bostina

Red.E.Branza

Anexa nr. 2 la HCL nr. 381 / 2017

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr...../.....

CONCESIONARE DIRECTA

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Între **Municipiul Ploiesti** cu sediul in B-dul Republicii, nr.2, reprezentat prin Primar Adrian Florin Dobre în calitate de **concedent**, pe de o parte,

si

S.C. JETFLY HUB S.R.L., cu sediul in Ploiesti, str. Mihai Bravu nr. 235, Judet Prahova inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. 30237174/24.05.2012 reprezentata prin administrator Berendel Angel Cristian, legitimat C.I. seria :::::::::: nr. ::::::::::, CNP ::::::::::::::::::::, avand domiciliul in Ploiesti, str. :::::::::::::. nr.:::::::::::::::, in calitate de **concesionari,** pe de alta parte

În temeiul Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare si a Hotărarii Consiliului Local al municipiului Ploieşti nr. :::::::::::::::::::: privind **concesionarea directa**, catre S.C. JETFLY HUB S.R.L, a terenului in suprafata de 5.975 mp, situat in Ploiesti, Tarlaua T12, parcela A170, nr. cadastral 143177, Carte Funciara 143177, in vederea construirii unei linii de cale ferată industrială, pe terenul mentionat mai sus.

s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**, la sediul concedentului.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. 1. Obiectul contractului îl constituie exploatarea terenului, in suprafata de 5.975 mp, apartinand domeniului privat al localitatii, atribuit **prin concesionare directa** , in vederea construirii, în vederea construirii unei linii de cale ferată industrială, pe terenul municipalitatii situat in Ploiesti, Tarlaua T12, parcela A170 nr. cadastral 143177, Carte funciara 143177.

Terenul este identificat conform planului de amplasament si delimitare a imobilului SC 1:2000 care constituie anexa nr.1 la prezentul contract de concesiune.

2. Obiectivul concedentului este valorificarea cât mai judicioasă a terenurilor aparţinând domeniului privat al muncipiului Ploieşti. Obiectivul concesionarului este, în vederea construirii unei linii de cale ferată industrială, pe terenul municipalitatii situat in Ploiesti, Tarlaua T12, parcela A170 nr. cadastral 143177, Carte funciara 143177.

3. În derularea contractului de concesiune, concesionarii va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;
- bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

Art. 2. Concesionarea se face pe o perioada de **49 ani**, cu incepere de la data semnarii procesului-verbal de predare-primire, anexa nr.2 la prezentul contract de concesiune, cu drept de prelungire in conditiile legii.

IV. REDEVENŢA

Art. 3. Valoarea de piata a terenului care a stat la baza stabilirii redeventei este de **738.465 lei.**

Modalităţi de plată:

a) S.C. JETFLY HUB S.R.L va achita catre Municipiul Ploieşti, suma de 738.475 lei (redeventa cu recuperare in 25 ani), respectiv 29.410 lei/an pentru concesionarea terenului ce aparţine domeniului privat al municipiului Ploieşti, în suprafaţă de 5975 mp, situat în Tarlaua T12, parcela A170 cu nr. cadastral 143177, Carte Funciară 143177, redevenţă calculată de către S.C. Opinion S.R.L în raportul de evaluare nr. 97/09.10.2017.

b) Plata redeventei se va efectua pana la data de 15 martie a fiecarui an si va decurge incepand cu data semnarii procesului verbal de predare – primire.

c) Redeventa corespunzatoare anului 2017 va fi achitata pana la data de **15 decembrie 2017** aceasta fiindu-i comunicata ulterior incheierii contractului de concesiune.

d) Concesionarul are obligatia sa se prezinte la sediul concedentului pentru a face dovada efectuarii platii redeventei. Concesionarul va achita T.V.A. la redeventa stabilita prin contract in conditiile in care legislatia o va cere.

e) Tarifele se vor actualiza anual cu indicele de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica. Noul cuantum al redeventei va fi comunicat concesionarului printr-o notificare, fara a se mai incheia act aditional.

f) Pentru neplata la timp a sumelor datorate conform art.3, concesionarii vor suporta obligaţii de plată accesorii, calculate conform legislaţiei fiscale în vigoare, incepand din prima zi care urmeaza aceleia cand suma a devenit exigibila. În cazul în care întârzierile la plată depăşesc 60 de zile, concesionarea se retrage.

PLATA REDEVENŢEI

Art. 4. Plata redevenţei prevazuta la art. 3.1 se face in contul Consiliului Local RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploiesti.

DREPTURILE PĂRŢILOR

Drepturile concesionarilor

Art. 5. 1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul prezentului contract de concesiune;

2. Concesionarul au dreptul de a realiza pe terenul concesionat obiectivele propuse, cu asigurarea calităţii, siguranţei şi stabilităţii construcţiei;

obiectivele propuse;

3. Concesionarii au dreptul de a realiza modificări, completări ale construcţiei în condiţiile în care cerinţele urbanistice o impun.

Drepturile concedentului

Art. 6.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar;

2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile concesionarilor

Art. 7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii;

3. Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii, decât cu acordul prealabil scris al concedentului;

4. Concesionarul este obligat să achite suma prevăzuta la art. 3.1 din contractul de concesiune;

5. Concesionarul este obligat să realizeze următoarele:

a) S.C. JETFLY HUB S.R.L. va construi o linie de cale ferată industrială, pe terenul situat în Tarlaua T12, parcela A170;

b) S.C. JETFLY HUB S.R.L. va efectua operatiunile de impadurire pe lungimea caii ferate şi o altă suprafaţă de teren ce îi va fi pusa la dispoziţie de catre Municipiul Ploiesti;

c) S.C. JETFLY HUB S.R.L. va obţine toate avizele şi acordurile legale, certificatul de urbanism precum si alte documentatii necesare in conformitate cu prevederile legale, pentru construcţiile care vor fi edificate pe suprafaţa de teren de 5.975 mp, situat în Tarlaua T12, parcela A170 cu nr. cadastral 143177, Carte Funciară 143177, în termen de 12 luni de la încheierea contractului de concesiune, de asemenea si autorizaţia de construire in termenul prevazut in certificatul de urbanism. Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor va fi incheiat in conditiile prevazute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

d) S.C. JETFLY HUB S.R.L are obligatia sa puna la dispozitie organelor de control toate informatiile solicitate;

6. Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului, prevederile legale în vigoare privind normele de protecţie la acţiunea focului, siguranţa în exploatare, protecţia mediului, folosirea şi conservarea patrimoniului;

7. Concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, bunurile de retur, în mod gratuit;

8. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, **cu titlu de garanţie** o suma **29.410 lei,** reprezentând o cota-parte din suma datorată concedentului. Concesionarul este obligat sa faca dovada platii garantiei catre concedent in termenul stabilit mai sus. Contul pentru garantie este RO23TREZ5215006XXX000128 deschis la Trezoreria Ploiesti. Nerespectarea termenului stabilit pentru depunerea garantiei constituie contraventie si se sanctioneaza in conformitate cu legislatia in vigoare.

9. În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectivului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în termen de 30 de zile de la cunoaşterea şi apariţia cauzei, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.

10. Concesionarul este obligat să continuie exploatarea bunului, în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6 alin.(3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

11. Concesionarul are obligaţia să declare contractul de concesiune, cu toate modificările şi completările ulterioare la Serviciul Public Finanţe Locale, în vederea achitării impozitului pe clădiri, taxei (stabilite în condiţii similare impozitului) pe teren şi celorlalte obligaţii la bugetul local stabilite prin lege, în cazul în care legislaţia o impune.

12. Alte clauze:

a) Taxele şi impozitele legale, precum şi utilităţile consumate sunt în sarcina concesionarilor;

b) Taxa pe teren intra in sarcina fiscala a concesionarilor;

În cazul în care concesionarii ocazionează pagube concedentului sau agenţilor furnizori de utilităţi, concesionarii se obligă să suporte toate consecinţele de ordin material sau de altă natură.

Obligaţiile concedentului

Art.8.1. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

2. Concedentul este obligat să notifice concesionarilor apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarilor.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentului, despăgubire ce se va stabili pe baza unei documentaţii tehnico - economice întocmite de către concedent;

c) în cazul apariţiei unei cauze de utilitate publică după o dreapta şi prealabilă despăgubire a concesionarilor.

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionari, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarilor, despăgubire ce se va stabili în funcţie de prevederile legale în vigoare la data aplicării acestei sancţiuni ;

e) în cazul imposibilităţii obiective a concesionarilor de a exploata bunul concesionat, prin renunţare, fără plată unei despăgubiri;

f) in cazul in care S.C. JETFLY HUB S.R.L nu obţine toate avizele şi acordurile legale, certificatul de urbanism precum si alte documentatii necesare in conformitate cu prevederile legale, pentru construcţiile care vor fi edificate pe suprafaţa de teren de 5.975 mp, situat în Tarlaua T12, parcela A170 cu nr. cadastral 143177, Carte Funciară 143177, în termen de 12 luni de la încheierea contractului de concesiune, de asemenea şi autorizaţia de construire in termenul prevazut in certificatul de urbanism, garantia prevazuta la art. 7.8 din prezentul contract nu se restituie concesionarului.

2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur : municipiului Ploieşti;

b) bunuri proprii : în proprietatea concesionarilor.

CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRŢIREA RESPONSABILITĂŢILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ŞI CONCESIONAR

Art.10. Responsabilitatea pentru incalcarea dispozitiilor legale in vigoare in materie de protectie a mediului revine in totalitate concesionarilor.

RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11.1. Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

2. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii, cu cerinţa notificării scrise prealabil în termen de 5 zile de la apariţia cauzei de forţa majoră.

3. Cazul fortuit exonerează de răspundere partea care îl invocă, cu condiţia notificării scrise în termen de 3 zile de la producere, cumulat cu condiţia confirmării de către cealaltă parte a existenţei sau inexistenţei cazului fortuit.

În caz de neconfirmare, partea care a invocat urmează să răspundă pentru prejudiciul cauzat, în condiţiile legii.

LITIGII

Art.12. Litigiile de orice fel ce decurg din exercitarea prezentului contract de concesiune, dacă nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă, sunt de competenţa instanţei judecătoresti de drept comun.

ALTE CLAUZE

Art.13.1. Transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului către un terţ, în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcţiei pentru realizarea căreia a fost concesionat, este permisă numai cu acordul prealabil, scris, al concedentului şi cu respectarea condiţiilor impuse prin contractul de concesiune.

Pe toată durata concesiunii, concedentul şi concesionarii se vor supune legislaţiei în vigoare din România.

2. În cazul unor schimbări ulterioare a destinaţiei constructiei, concesionarii se va adresa concedentului pentru modificarea contractului printr-un act adiţional la prezentul contract de concesiune.

3. Contractul de concesiune privind terenul în cauză va fi înregistrat de către concesionari în registrele de publicitate imobiliară, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

DISPOZIŢII FINALE

Art.14. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul părţilor, prin act adiţional.

Art.15. Prezentul contract intră în vigoare şi işi produce efectele sale juridice la data semnării acestuia de către părţile contractante .

DEFINIŢII

Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se întelege o împrejurare extremă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

Prin caz fortuit se întelege acea împrejurare care a intervenit şi a condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia pazniculuí juridic, dar care nu întruneşte caracteristicile forţei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare.

CONCEDENT,
MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMAR,
ADRIAN FLORIN DOBRE

CONCESIONAR,

DIRECTIA DE GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
CARMEN DANIELA BUCUR

VIZAT,
PENTRU CONTROL FINANCIAR
PREVENTIV
DIRECTOR EXECUTIV,
VIOREL BOSTINA

VIZAT,
SERVICIUL JURIDIC-CONTENCIOS,
CONTRACTE
SEF SERVICIU
ANDREEA CRISTEA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale

PROCES VERBAL
Incheiat astazi 11.10.2017

Comisia este compusa din domnii consilieri: Danescu Stefan, Stanciu Marilena, Vîscan Robert, Dragulea Sanda, Mateescu Marius, Vaduva Sorin, Hodorog Bogdan.

SECTIUNEA A – PROIECTE DE HOTARARE

1. Proiect de hotarare *privind constituirea Comisiei pentru aplicarea Regulamentului privind amplasarea si functionarea spatiilor comerciale cu caracter provizoriu pe terenurile ce apartin domeniului public si privat al municipiului Ploiesti aprobat prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 80/25.02.2016*
Intocmit: S.C.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abtinere	Precizari
Danescu Stefan				
Stanciu Marilena				
Vîscan Robert				
Dragulea Sanda				
Mateescu Marius				
Vaduva Sorin				
Hodorog Bogdan				
Rezultat				

Serviciul Inventariere si Evidenta Bunuri

1.Proiect de hotarare privind modificarea Anexei la Hotărârea nr.67/04.05.2005a Consiliului Local al municipiului Ploiesti *privind includerea unor terenuri în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Ploieşti,* referitor la suprafetele de teren situate in Ploiesti, str. Energiei, nr. 8A si str. Energiei, nr. 8B.

COMISIE	Aviz pozitiv	Aviz negativ	Abtinere	Precizari
Danescu Stefan				
Stanciu Marilena				
Vîscan Robert				
Dragulea Sanda				
Mateescu Marius				
Vaduva Sorin				
Hodorog Bogdan				
Rezultat				

1. Proiect Hotărâre Județeană - pentru „Hotărâre privind darea în folosință a Maternității cu 100 locuri în cadrul Spitalului Județean de Urgență Bistrița-Năsăud în vederea Construirii unui Azil Social cu capela Județeană" de către Consiliul Județean

Comisia nr. 2 – Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populatie, Comert, Turism, Agricultura, Promovare Operatiuni Comerciale:

Consilieri:

Danescu Stefan

Stanciu Marilena

Vîscan Robert

Dragulea Sanda

Mateescu Marius

Vaduva Sorin

Hodorog Bogdan

ANEXA 1 la HCL 381/2017

SC OPINION SRL



RAPORT DE EVALUARE – TEREN, PLOIEȘTI, T12 A170, JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 143177, CF 143177 A MUN.PLOIESTI SUPRAFAȚĂ DE 5975 MP

BENEFICIAR
Municipiul Ploiești
DATA
09.10.2017

Nr. Raport

97/09.10.2017

CĂTRE,

Municipiul Ploieşti

Conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 şi a contractului subsecvent 21810/06.10.2017, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietăţii imobiliare TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN MUNICIPIL PLOIESTI, T12, A170, JUD. PRAHOVA, NR.CAD. 143177, CF 143177 A MUN.PLOIESTI, IN SUPRAFAŢĂ DE 5975 MP .

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legatură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaţilor nu este condiţionat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigaţiile, analizele efectuate şi concluziile rezultate au avut la bază informaţiile şi documentele puse la dispoziţie de către Municipul Ploieşti, precum şi datele, documentele şi informaţiile culese de către evaluator la faţa locului în cursul inspecţiei.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.

Opinion SRL
Expert evaluator:

Marilena Delia Udroiu

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
UDROIU
MARILENA DELIA
Legitimaţia Nr. 16903
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Cuprins

Capitolul I 3
1.1.Certificarea evaluatorului 3
1.2. Rezumatul concluziilor importante 4
Capitolul II 5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport 5
2.2 Identificarea evaluatorului 5
2.3. Identificarea clientului 5
2.4.Identificarea utilizatorului 5
2.5. Scopul evaluării 5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat 5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății 7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia 8
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii 10
2.10. Amploarea investigației 11
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate 11
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale 11
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare 12
2.14. Confirmarea conformității cu SEV 12
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor 12
3.1. Descrierea situației juridice 12
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente 12
3.3. Date despre aria de piață 12
3.4. Analiza pieței imobiliare 13
3.5. Descrierea terenului 14
3.6. Date privind impozitele 15
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile 15
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber 15
4.2. Metodologia de estimare a redeventei 16
4.3.1. Comparația directă 18
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii 23
4.4. Data raportului de evaluare 23
4.5. Calificările evaluatorilor 23
ANEXE 24

Capitolul I

1.1.Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de parţile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legatură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediţia 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediţia 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, care a fost însoţit de reprezentanţii clientului. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său şi în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidenţial, atât pentru client, cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Opinion SRL
Expert evaluator:

Marilena Delia Udroiu

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
UDROIU
MARILENA DELIA
Legitimația Nr. 16903
Valabil 2017
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN INTRAVILAN, NR.CAD. 143177, CF 143177, SUPRAFAȚĂ DE 5975 MP
LOCALIZARE	PLOIEȘTI, T12, A170, JUD. PRAHOVA
DOMENIU	Privat
PROPRIETAR	Municipiul Ploiești
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 196/31.08.2006 HCL 319/01.09.2017
SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață a terenului în vederea concesionării și estimarea redevenței aferente
DESTINATAR RAPORT	Municipiul Ploiești
DATA INSPECȚIEI	06.10.2017
DATA EVALUĂRII	09.10.2017
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.5775 LEI/EURO
VALOAREA REDEVENȚEI	**6453 euro/AN (29.410 lei/AN)** ***respectiv*** **538 euro/luna (2.462 lei/luna) sau 0,09 euro/mp**
VALOAREA de PIATA	**161.325 euro / 738.465 lei (27 euro/mp)**

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de catre Opinion SRL, cu sediul în Craiova, Str. G.Doja, nr.17, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 35629810, J16/291/2016, membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0551, prin expert evaluator Marilena Delia Udroiu nr. Leg. 16903. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Municipiul Ploieşti , CIF 2844855, cu sediul în Ploieşti, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre. Evaluarea se efectuează conform contractului cadru nr. 11731/25.05.2017 şi a contractului subsecvent 21810/06.10.2017.

2.4.Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Municipiul Ploieşti , CIF 2844855, cu sediul în Ploieşti, B-dul Republicii, nr. 2, jud. Prahova, reprezentată de dl. Primar Adrian Florin Dobre.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea redevenței pentru terenul subiect.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliare de evaluat, teren intravilan, este situata în Ploiești, T12, A170, jud. Prahova, nr. Cadastral 143177, CF 143177 a mun. Ploiesti.

Terenul are suprafață totală de 5975 mp, categorie de folosinta arabil, conform extrasului de carte funciară nr. 82123/06.09.2017 furnizat de către client. Terenul aparține domeniului privat al Municipiului Ploiești. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Municipiului Ploiești, d-l Stefan Georgian.

La data inspectiei, terenul era liber. Pe suprafața sa a fost identificată vegetație. Conform informațiilor primite, terenul nu are acces direct la stradă/drum.

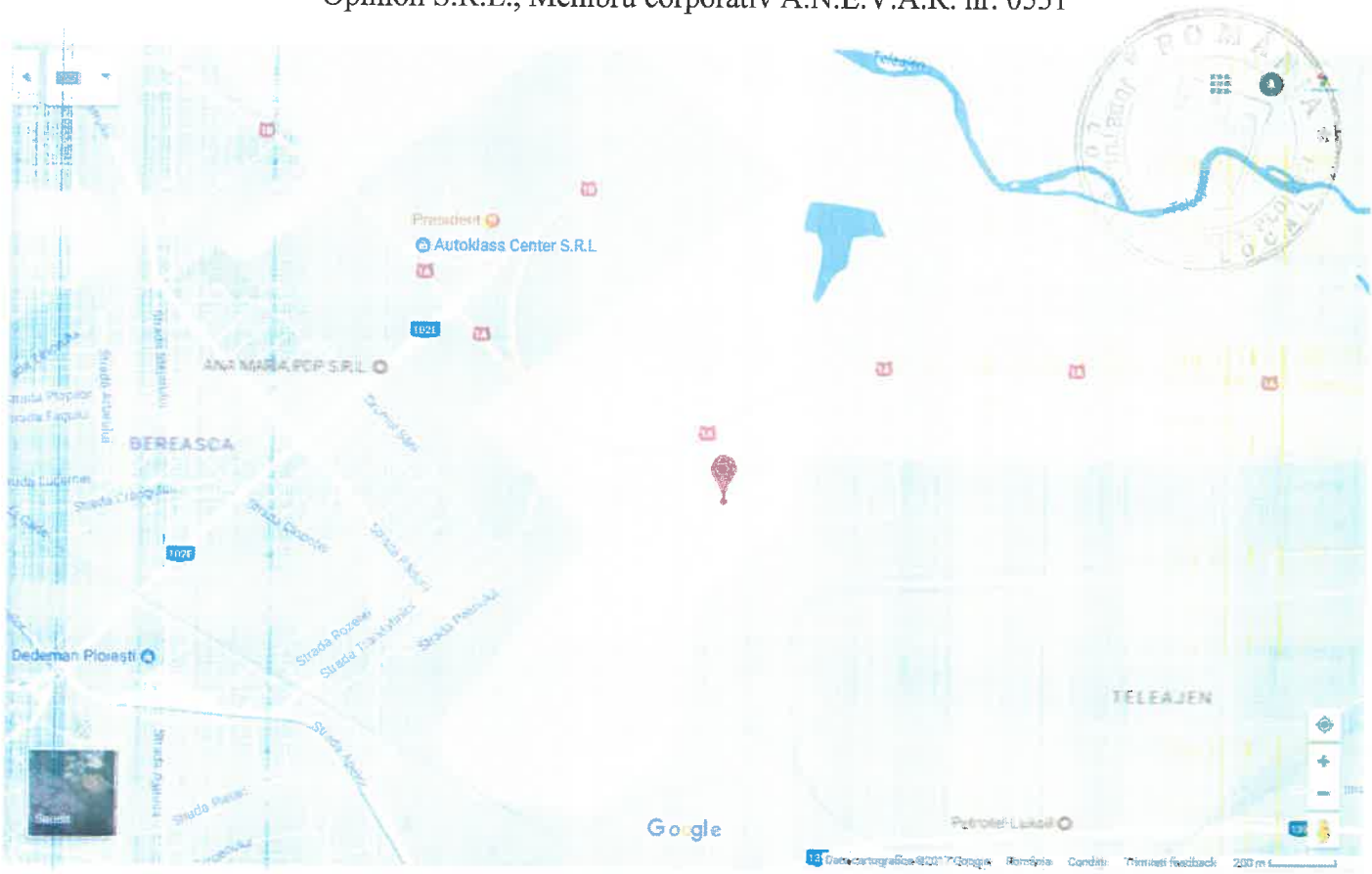


Fig.1 Imobil subiect, Tarla 12 Parcela 170, Ploieşti – Vedere Google Maps



Fig.2 Imobil subiect, Tarla 12 Parcela 170, Ploieşti – Vedere Satelit

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este Municipiul Ploiești conform HCL 196/31.08.2006 privind stabilirea unor masuri pentru aplicarea legii proprietatii si a HCL nr.319/01.09.2017 privind aprobarea dezmembrarii in trei loturi a imobilului – teren, cu nr.cadastral 143082, situat in tarlaua T12, A170, furnizate de către client. Terenul aparține domeniului privat.

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică si regimul juridic al acesteia, cu modificările si completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleasi prevederi legale le găsim reiterate si în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administratiei Publice Locale, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, si anume posesia, folosinta si dispozitia. Există si exceptii când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din continutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

Normele legislative privind concesionarea sunt prezente in Legea nr. 219/1998 care se refera la regimul de concesiune modificata prin O.U.G. nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de concesiune lucrari publica, a contractelor de achizitie publica respectiv a contracetelor de concesiune de servicii, modificata de O.U.G. nr.72/2009 impreuna cu O.U.G. nr.54/2006 referitor la regimul contractelor de concesiune de bunuri considerate proprietate publica aprobata cu modificari de Legea nr.22/2007. Insa gasim si alte precizari legate de conditiile legale ale concesionarii si in alte norme legislative si reglementari speciale.

Conform legislatiei in vigoare concesiunea se efectueaza prin incheierea unui contract prin care o institutie publica sau o autoritate decide transmiterea dreptului si obligatiilor de efectuare a unui serviciu public de interes local sau national sau dreptul exploatarii unui bun considerat proprietate publica unei alte persoane. Institutia publica numit in cazul acesta concedent renunta la obligatiile sale pentru a oferi toate drepturile asupra unui serviciu public unei alte persoane numite aici concesionar in schimbul unei redevente. Suma redeventei se stabileste in contractul incheiat intre concedent si concesionar. Cota redeventei poate varia sau se poate fixa la o anumita suma. Pot deveni concedenti: consiliile locale si consiliile judetene sau institutiile publice de interes local pentru bunurile proprietate privata sau publica a judetului, comunei sau a orasului. De asemenea pot deveni concedenti si organele de specialitate ale administratiei publice centrale dar si ministerele pentru bunurile considerate proprietate publica sau privata a statului.
Insa sfera entitatilor care pot dobandi aceasta calitate a fost extinsa prin completarile la art.8 din O.U.G. nr.34/2006. Prin consecinta, pot deveni concesionari toate persoanele juridice sau fizice indiferent de nationalitate sau cetatenia. Persoanele juridice de drept public insa nu pot deveni concedenti.

Obiectul unei concesiuni pot fi bunurile unitatilor administrativ teritoriale sau bunurile din domeniul public al statului. Bunurile mobile dar si cele imobile pot fi concesionate potrivit legislatiei in vigoare. In cazul in care obiectul concesiunii il reprezinta un teren, concesionarul este obligat sa mentioneze contractul de concesiune in cartea funciara si registrul de publicitate imobiliara. Concendentul poate transmite obligatiile si drepturile de exploatare a unui bun considerat proprietate publica pe o perioada de maxim 49 de ani. Insa la expirarea termenului partile implicate pot prelungi durata concesiunii pentru o perioada mai lunga.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de concesiune reprezintă echivalentul folosinţei imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului concesiunii nu poate fi altul decât contravaloarea folosinţei terenului şi nu însăşi valoarea de circulaţie, care ar reprezenta o contraprestaţie a înstrăinării terenului.

2.8. Tipul valorii şi definiţia acesteia

Tipul valorii estimate este *valoarea de piata.*

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o daca ar fi oferită spre vanzare pe o piață liberă, la data evaluarii, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător şi care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, şi nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2017 " Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părțile au acționat în cunoştință de cauză, prudent şi fără constrângere."

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător şi cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micşorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare şi de lease-back, contraprestații sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum şi orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întruneşte toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele şi condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea şi circumstanțele pieței, aşa cum sunt ele la data evaluării, şi nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu şi obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente şi cu aşteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața".

(e) „și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

In conformitate cu art 871 NCC ,un concesionar are dreptul şi, în acelaşi timp, obligaţia de exploatare a unui bun concesionat, în schimbul unei redevenţe şi pentru o durată determinată, cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege şi a clauzelor contractului de concesiune. Art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006 defineşte contractul în discuţie ca fiind acel contract încheiat în formă scrisă, prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei alte persoane, denumită concesionar, care acţionează pe riscul şi pe răspunderea sa, dreptul şi obligaţia de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei sume de bani, numită redevenţă. Articolul 3 din ordonanţă dispune că pot forma obiect al acestui contract bunurile care sunt proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, potrivit Constituţiei şi reglementărilor legale privitoare la proprietatea publică.

Chiar dacă art. 871 NCC nu precizează, atunci când contractul de concesiune are ca obiect bunuri proprietate publică a statului, calitatea de concedent o au ministerele sau alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale; când are ca obiect bunuri proprietate publică a judeţului, a oraşului sau a comunei, această calitate o vor avea, în mod corespunzător, consiliile judeţene, consiliile locale. Consiliul General al Municipiului Bucureşti sau instituţiile publice de interes local (art. 5). Articolul 871 NCC dispune

că poate avea calitatea de concesionar orice persoană fizică sau persoană juridică. La rândul său, art. 6 din O.U.G. nr. 54/2006 prevede că poate fi concesionar orice persoană fizică sau juridică română și străină. Ordonanţa precizează că, indiferent de naţionalitatea sau cetăţenia concesionarului, contractul de concesiune se va încheia în conformitate cu legea română (art. 7).

Cât priveşte redevenţă, modul de calcul şi de plată se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale şi se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz (art. 4 din O.U.G. nr. 54/2006). Aşadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

O altă caracteristică a contractului discutat este aceea că el se încheie pe o durată determinată. într-adevăr, potrivit art. 7 alin. (1) partea finală din ordonanţă, durata contractului de concesiune nu va putea depăşi 49 de ani calculaţi de la data semnării lui; această durată poate fi prelungită cel mult cu jumătate din perioada sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor. Durata concesiunii se stabileşte de concedent pe baza studiului de operativitate a concesiunii. în principiu, subconcesiunea este interzisă, cu excepţia situaţiilor expres prevăzute de ordonanţă (art. 8)

Un tip de valoare (baza de evaluare) arata principiile fundamentale de cuantificare a unei valori.

Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unor active cand se vand.

Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale .

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degraba avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul îşi exprimă opinia asupra valorii de piaţă a proprietăţii este 09.10.2017. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 09.10.2017 este : 1€ = 4.5775 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 06.10.2017, evaluatorii Opinion SRL s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Municipiului Ploiești, Stefan Georgian. S-a permis accesul evaluatorilor și a furnizat toate detaliile solicitate cu privire la bunurile evaluate. Nu au existat limitări sau restricții, au fost realizate fotografii precum și un interviu cu reprezentantul proprietarului. Terenul a fost identificat cu ajutorul reprezentantului Primăriei Ploiești. Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de Primăria Municipiului Ploiești.

Conform GEV 630 " De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat." În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către proprietar și realizată integral.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:
Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Încheiere și Extras CF 82123/06.09.2017
- Hotărârea 196/31.08.2006 CL Ploiești;
- Hotărârea 319/01.09.2017 CL Ploiești;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de catre beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;

- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;

- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;

- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din conditiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;

- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;

- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun şi marketabil;
- Informaţiile despre evoluţiile pieţei imobiliare în localităţile menţionate mai sus au fost obţinute de la agenţii imobiliare active în zonele respective, societăţi de construcţii, investitori şi proprietari – aceste informaţii sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii de acurateţe;
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber;
- Informaţiile privind lipsa accesului, utilităţi, şi ale asemenea au fost preluate din declaraţiile clientului.

În cazul în care oricare dintre ipotezele utilizate în realizarea prezentului raport se dovedeşte a fi eronată, evaluatorul îşi rezervă dreptul de a întocmi un nou raport în baza informaţiilor suplimentare furnizate.

2.13. Restricţii de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoana fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizeaza mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nicio persoana în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest *raport* este confidenţial, destinat exclusiv *beneficiarului* şi poate fi folosit numai în scopul menţionat în raport în condiţiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate faţă de o terţă persoană care să poată face uz de el).

2.14. Confirmarea conformităţii cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situaţiei juridice

Dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor aparţine Municipiul Ploieşti conform HCL 196/31.08.2006 privind stabilirea unor masuri pentru aplicarea legilor proprietatii , respectiv HCL 319/01.09.2017 privind aprobarea dezmembrarii in trei loturi a imobilului – teren, cu nr.cadastral 143082, Terenul aparţine domeniului privat. Conform extrasului de CF nr. 82123/06.09.2017 nu exista sarcini intabulate.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare şi ofertelor curente

Terenul aparţine Municipiului Ploieşti, domeniul privat. A fost înscris în domeniul privat conform HCL 196/2006.

3.3. Date despre aria de piaţă

Piaţa este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţurilor; toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile

şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acţiunea unor influenţe sociale, economice, fizice, etc.

Analiza ofertei şi cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un interval de timp.

Tendinţele pieţei imobiliare pentru perioada urmatoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei şi o creştere a cererii.

Echilibrul pieţei

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relavitv mai mică cu tendinţa de stagnare fiind influenţată de factorii economici curenţi. În consecinţă se poate concluziona că piaţa imobiliară de tipul proprietăţii evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

3.4. Analiza pieţei imobiliare

Informaţii generale despre piaţa imobiliară din România

Conform studiilor de piaţă întocmite de compania Darian DRS, "piaţa tranzacţiilor imobiliare din România a crescut în primul semestrul din 2016 cu aproximativ 80% faţă de aceeasi perioada a anului precedent. Totalul investiţiilor din primul semestru al anului se găseşte undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce priveşte defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacţiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce priveşte defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumatate din tranzacţii s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri şi aproximativ 15% in industrial. Îmbunătăţirea condiţiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor şi investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decat să încurajeze noile investiţii în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piaţă este totusi limitată de catre furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piaţa imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creşterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul şi instituţiile publice şi locale, cât şi investitorii şi dezvoltatorii imobiliari au un scop comun şi anume menţinerea, în 2017, a acestei tendinţe de creştere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mişcare, evoluţia şi fluctuaţiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuinţe. În sprijinul lor, dar şi al constructorilor şi al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieţei imobiliare.

Informaţii specific referitoare la piaţa proprietăţii subiect

Pentru analizarea pieţei de oferte referitoare la vânzări de terenuri arabile în Ploieşti, au fost analizate un număr de 12 proprietăţi oferite spre vânzare, cu diferite suprafeţe, având aceeaşi întrebuinţare ca şi proprietatea subiect. Analiza s-a efectuat utilizând platforme specializate de analize imobiliare (analizeimobiliare.ro).

Valorile variază între 15 euro/mp și 48 euro/mp, în funcție de utilități, amplasare, acces și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 26 euro/mp. Analiza detaliată este prezentată mai jos:

Harta Distributia pretului/m^2

Informatii	Proprietatea evaluata	Aria de piata analizata (12 proprietati)		
		medie	minim	maxim
Pret oferta/vanzare (€)	--	90.000	26.500	150.000
Pret (€/mp)	--	26	15,00	48
Zile piata	--	53	1	490
Suprafata teren (mp)	5.975	3.500	1.000	5.000
Front stradal	0	17	10	50
Utilitati generale	--	Curent, apa, gaz, canalizare	Curent	Curent, apa, gaz, canalizare

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate și utilizând platforme specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate sa difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

3.5. Descrierea terenului

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Ploiești, si are o suprafata de 5975 mp. Accesul la teren nu se realizează direct, ci prin terenul apartinand unei societati private, fara a avea drept de servitute conform planului de amplasament furnizat și informațiilor primite cu ocazia inspecției.

Terenul este situat într-o zonă preponderent industriala.

În incinta terenurilor nu au fost identificate alte bunuri. La data inspectiei era acoperit de vegetatie.

Conform contractului subsecvent, construcțiile nu fac obiectul evaluării, terenul fiind evaluat ca fiind liber.

Amenajările terenurilor sunt următoarele :

- terenul nu este împrejmuit.
- terenul nu dispune de utilitati;
- terenul este acoperit cu vegetatie.

Descrierea proprietăților este realizată folosind informațiile furnizate de către reprezentanții Municipiului Ploiești și datele culese la fața locului de către evaluator.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 3.000 lei pentru intravilanul orașului Ploiești. Impozitul a fost calculat în mod teoretic, fără a fi efectuată o analiză detaliată asupra sa.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate.

CMBU este analizată uzual în situaţiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibila fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere urmatorii factori:

- terenul este situat intr-o zonă industriala;
- poziționarea terenului este improprie construirii sau utiliarii sale in mod independent, fiind un teren fara acces direct dintr-un drum mai mult sau mai putin circulat;
- utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este de proprietati industriale;
- utilizarea actuală de teren arabil

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren construit, cu destinație industriala.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productive.

Atunci cand ia decizia de a constitui un drept de proprietate asupra terenului, proprietarul nu tine intotdeauna cont de principiile eficientei economice, putand avea ca prioritate interesul public. (ex.constituirea superficiei cu titlu gratuit pentru locuinte colective)

Ca urmare, cea mai buna utilizare a unui teren in sensul prevazut de IVS este cea pentru care a fost incheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisa din punct de vedere legal.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara existenta – proprietate de tip industrial.

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

4.2. Metodologia de estimare a redeventei

Normele legislative privind concesionarea sunt prezente in Legea nr. 219/1998 care se refera la regimul de concesiune inlocuita prin O.U.G. nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de concesiune lucrari publica, a contractelor de achizitie publica respectiv a contractelor de concesiune de servicii, modificata de O.U.G. nr.72/2009 impreuna cu O.U.G. nr.54/2006 referitor la regimul contractelor de concesiune de bunuri considerate proprietate publica aprobata cu modificari de Legea nr.22/2007. Insa gasim si alte precizari legate de conditiile legale ale concesionarii si in alte norme legislative si reglementari speciale.

Conform legislatiei in vigoare concesiunea se efectueaza prin incheierea unui contract prin care o institutie publica sau o autoritate decide transmiterea dreptului si obligatiilor de efectuare a unui serviciu public de interes local sau national sau dreptul exploatarii unui bun considerat proprietate publica unei alte persoane. Institutia publica numit in cazul acesta concedent renunta la obligatiile sale pentru a oferi toate drepturile asupra unui serviciu public unei alte persoane numite aici concesionar in schimbul unei redevente.

Suma redeventei se stabileste in contractul incheiat intre concedent si concesionar. Cota redeventei poate varia sau se poate fixa la o anumita suma. Pot deveni concedenti: consiliile locale si consiliile judetene sau institutiile publice de interes local pentru bunurile proprietate privata sau publica a judetului, comunei sau a orasului. De asemenea pot deveni concedenti si organele de specialitate ale administratiei publice centrale dar si ministerele pentru bunurile considerate proprietate publica sau privata a statului.

Insa sfera entitatilor care pot dobandi aceasta calitate a fost extinsa prin completarile la art.8 din O.U.G. nr.34/2006. Prin consecinta, pot deveni concesionari toate persoanele juridice sau fizice indiferent de nationalitate sau cetatenia. Persoanele juridice de drept public insa nu pot deveni concedenti.

Obiectul unei concesiuni pot fi bunurile unitatilor administrativ teritoriale sau bunurile din domeniul public al statului. Bunurile mobile dar si cele imobile pot fi concesionate potrivit legislatiei in vigoare. In cazul in care obiectul concesiunii il reprezinta un teren, concesionarul este obligat sa mentioneze contractul de concesiune in cartea funciara si registrul de publicitate imobiliara. Concendentul poate transmite obligatiile si drepturile de exploatare a unui bun considerat proprietate publica pe o perioada de maxim 49 de ani. Insa la expirarea termenului partile implicate pot prelungi durata concesiunii pentru o perioada mai lunga.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de concesiune reprezintă echivalentul folosinţei imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului concesiunii nu poate fi altul decât contravaloarea folosinţei terenului şi nu însăşi valoarea de circulaţie, care

ar reprezenta o contraprestaţie a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea cuantum contravine conţinutului raportului juridic de drept substanţial creat între părţi în virtutea dreptului de concesiune, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosinţă al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenţei construcţiilor, ci al însuşi dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de concesiune nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop estimarea valorii de piata a unei suprafete de teren de 5975 mp, situat in mun.Ploiesti, T12 A170, nr.cad. 143177 care va fi concesionat,,in conformitate cu prevederile art.871 din Noul Cod Civil.

Redevenţa, reprezintă orice sumă ce trebuie plătită în bani sau în natură pentru folosirea sau dreptul de folosinţă a unor active.

Pentru stabilirea valorii redeventei, valoarea de piata a terenului se consideră că se recupereaza în 25 de ani, conform art. 17 din Legea 50/1991 („Art. 17 Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente").

4.3. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potenţială (spre exemplu ca şi construcţie, ca amplasament pentru o structură, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare şi există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii şi mulţi factori care trebuie luaţi în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată şi analizat atât terenul cât şi amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătăţit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate şi informaţiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influenţează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;
- cererea şi oferta;
- substituţia;
- echilibrul;

Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de interacţiunea dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piaţă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt

Comparaţia directă;

4.3.1. Comparația directă

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Metoda este recomandata cand exista date suficiente si relativ sigure, privind tranzactiile sau ofertele de spatiii similare in zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la spatii similare/comparabile sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Pentru estimarea valorii de piaţă, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare şi să ajusteze datele obţinute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piaţă adecvată pentru proprietatea evaluată.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi proprietăţile similare cu proprietatea în cauză, şi care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacţiile atat cu terenuri cât şi alte tipuri de proprietăţi imobiliare sunt greu identificabile şi dificil de probat, în special în zona Ploieşti, evaluatorul a identificat şi utilizat **oferte** de vânzare şi terenuri.

Analiza comparativă a proprietăţilor şi tranzacţiilor se concentrează pe asemănările şi diferenţele care afectează valoarea, care pot include diferenţe în ceea ce priveşte:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Conditii de vanzare;
- Condiţiile de finanţare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condiţiile de piaţă la data evaluării;
- Localizarea (poziţia)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilităţi;
- Cea mai bună utilizare;

În vederea aplicării metodei s-a analizat piaţa imobiliară a Oraşului Ploieşti urmărind identificarea unor tranzacţii cu terenuri în zona intravilană a acestuia.

Întrucat în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacţii, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietatii de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra pretului de oferta, informaţia fiind obtinuţa din discuţii cu proprietarii.

Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu constructii demolabile..

Elementele de comparaţie luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiţii de vânzare; Condiţii de finanţare; Condiţii de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiţii de

piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Front stradal; Acces teren; CMBU; Utilități.

Evaluarea terenului s-a facut in conditiile detinerii dreptului de proprietate complet.

Metoda comparatiei directe este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Astfel, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Oferta de terenuri este larga, iar evaluatorul a avut acces la informatii referitoare la terenuri similare tranzactionate sau ofertate in zona in care este amplasat terenul supus evaluarii.

Descrierea terenurilor luate drept comparabile in cadzrul studiului este prezentata mai jos:

CARACTERISTICI		COMPARABILE			
		A	B	C	D
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	PLOIESTI	PLOIESTI	PLOIESTI	PLOIESTI	PLOIESTI
AMPLASAMENT	Ploiesti, T12, A170	DN 1A, zona Boldesti-Scaieni	Ploiesti-Est-fabrica Dorobantu	Ploiesti-Est-fabrica Dorobantu	DN1B/Soseaua de centura
suprafata	5975	4,200	1,052	1,200	5,000
data inspectiei	06.10.2017	oct.2017	oct.2017	Oct-17	Oct-17
pret/mp-oferta	?	38	25	45	26
front stradal	12	22	42	18	38
valoare oferta	?	159600	26300	54000	130000
id anunt		132269071	GN100260	GN100149	79214660
contact		o725983011	o733380122	O733380122	O733756830
alte caracteristici		teren liber	teren liber	teren liber	teren liber

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost corectia totala bruta ca procent din pretul de vanzare cea mai mica.

Pentru evaluarea terenului prin metoda comparatiei directe au fost utilizate drept comparabile proprietati imobiliare (comerciale) situate in zone similare.

Ajustarea pentru oferta nu este luata in calculul ajustarii brute totale. Ea reprezinta o ajustare care transforma valoarea de oferta in pret de vanzare prin aproximarea marjei de negociere data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.

În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.

În abordarea prin piaţă, se analizează asemănările şi diferenţele între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect şi se fac ajustările necesare în funcţie de elementele de comparaţie.

În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice,utilizarea, componentele nonimobiliare.

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	**Subiect**	**PROPRIETATI COMPARABILE**			
		A	B		
Suprafata teren (mp)	5,975.00	**4,200**	1,052	**1,200**	5,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		**38**	**25.00**	**45.00**	**26.00**
Date disponibile		**oferta**	**Oferta**	**Oferta**	**Oferta**
Marja negociere (%)		-20%	-10%	-15%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-7.60	-2.50	-6.75	-2.60
Pret corectat (EURO/mp)		**30**	**23**	**38**	**23**
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 10%-15% , in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.				
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate	Deplin	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**	**Deplin**
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**30**	**23**	**38**	**23**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiţii de finanţare	Normale	**Normale**	**Normale**	**Normale**	**Normale**
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**30**	**23**	**38**	**23**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiţii de vanzare	Independent	**Independent**	**Independent**	**Independent**	**Independent**
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		**30**	**23**	**38**	**23**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	**0**	**0**	**0**	**0**

Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		**30**	**23**	**38**	**23**
Motivare ajustare	s-au aplicat ajustari comparabilelor A, B si C care au constructii demolabile. Costul demolarilor s-a estimat la aprox 3000 euro, ajustarea pe metrul patrat obtinandu-se prin raportul dintre costul total al demolarii si suprafata fiecarui teren				
Conditii de piata	octombrie 2017	octombrie 2017	octombrie 2017	octombrie 2017	octombrie 2017
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		**30**	**23**	**38**	**23**
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	**T12, A170**	**DN 1A, zona Boldesti-Scaieni**	**Ploiesti-Est-fabrica Dorobantu**	**Ploiesti-Est-fabrica Dorobantu**	**DN1B/Soseaua de centura**
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Motivare ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Drum acces	fara acces direct	drum pietruit	**drum asfaltat**	**drum asfaltat**	**drum asfaltat**
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-3.04	-2.25	-3.83	-2.34
Motivare ajustare	s-au ajustat negativ toate comparabilele cu 10% intrucat accesul se face dintr-un drum de explatare sau national, fata de subiect, la care accesul se face fie de pe un alt teren al proprietarului, fie de pe un teren invecinat.Ajustarea s-a determinat in urma analizei datelor secundare .				
Utilitati	fara utilitati pe teren	fara utilitati pe teren	fara utilitati pe teren	fara utilitati pe teren	fara utilitati pe teren
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Motivatie ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Suprafata	5,975.00	**4,200**	**1,052**	**1,200**	**5,000**
Ajustare (%)					
Ajustare (EURO/mp)			-8.00	-8.00	
Motivatie ajustare	s-au realizat ajustari asupra comparabilelor B si C , cu suprafete mai mici decat subiectul. Valoarea ajustarii am determinat-o din diferenta intre preturile comparabilelor C si A=38-30=8 euro/mp				
Deschidere (ml)	12.00	**22**	**42**	**18**	**38**

Ajustare (%)					
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0.00	0.00
Motivatie ajustare	nu s-au aplicat ajustari				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	**Regulat, Plan**	**Regulat, Plan**	**Regulat, Plan**	**Regulat, Plan**
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Utilizare	industriala	industriala	industriala	industriala	industriala
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Ajustare neta pentru caracteritici specifice proprietatii		**-3.04**	**-10.25**	**-11.83**	**-2.34**
Pret ajustat (EURO/mp)		**27**	**12**	**26**	**21**
Ajustare totală netă (EURO)		-3.04	-10.25	-11.83	-2.34
Ajustare totală netă (%)		-8%	-41%	-26%	-9%
Ajustare totală brută (EURO)		3.04	10.25	11.83	2.34
Ajustare totală brută (%)		8.00%	41.00%	26.28%	9.00%
Suprafata teren (mp)	**5,975.00**	**mp**			
Valoarea estimata (EURO/mp)	**27**	**EURO/mp**			
VALOARE ESTIMATA	**161,325**	**EURO**	**738.465**	**LEI**	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A	

Valoarea de piata a terenului este:

161.325 euro / 738.465 lei (27 euro/mp)

Valoarea propusa *pentru redeventa, cu recuperare in 25 ani este:*

6453 euro/an / 29.539 lei/an (538 euro/luna – 2462 lei/luna) sau 0,09 euro/mp.

4.3. Reconcilierea şi opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor şi concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor şi tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

1. **Abordarea prin comparatia directa :**

VALOARE de PIATA TEREN: 161.325 euro/738.465 lei (27 euro/mp)

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări şi a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente şi suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza şi reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele şi informaţiile primite şi utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea şi calitatea informaţiilor: se observă că cele mai multe informaţii de piaţă au fost utlizate la comparația directă, acestea provenind şi din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă în condițiile şi prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.
- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport şi folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 09.10.2017.

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizaţ, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, EI, EBM.

Opinion SRL
Evaluator autorizat:
Marilena Delia Udroiu

ANEXE



Vedere teren



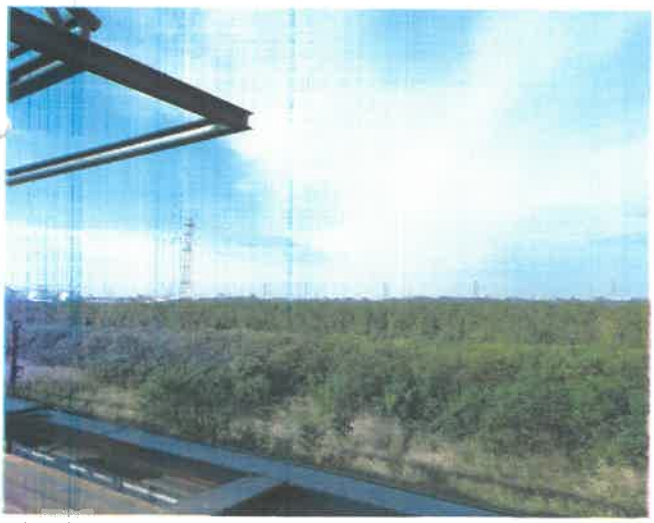
Vedere teren



Zona



Zona



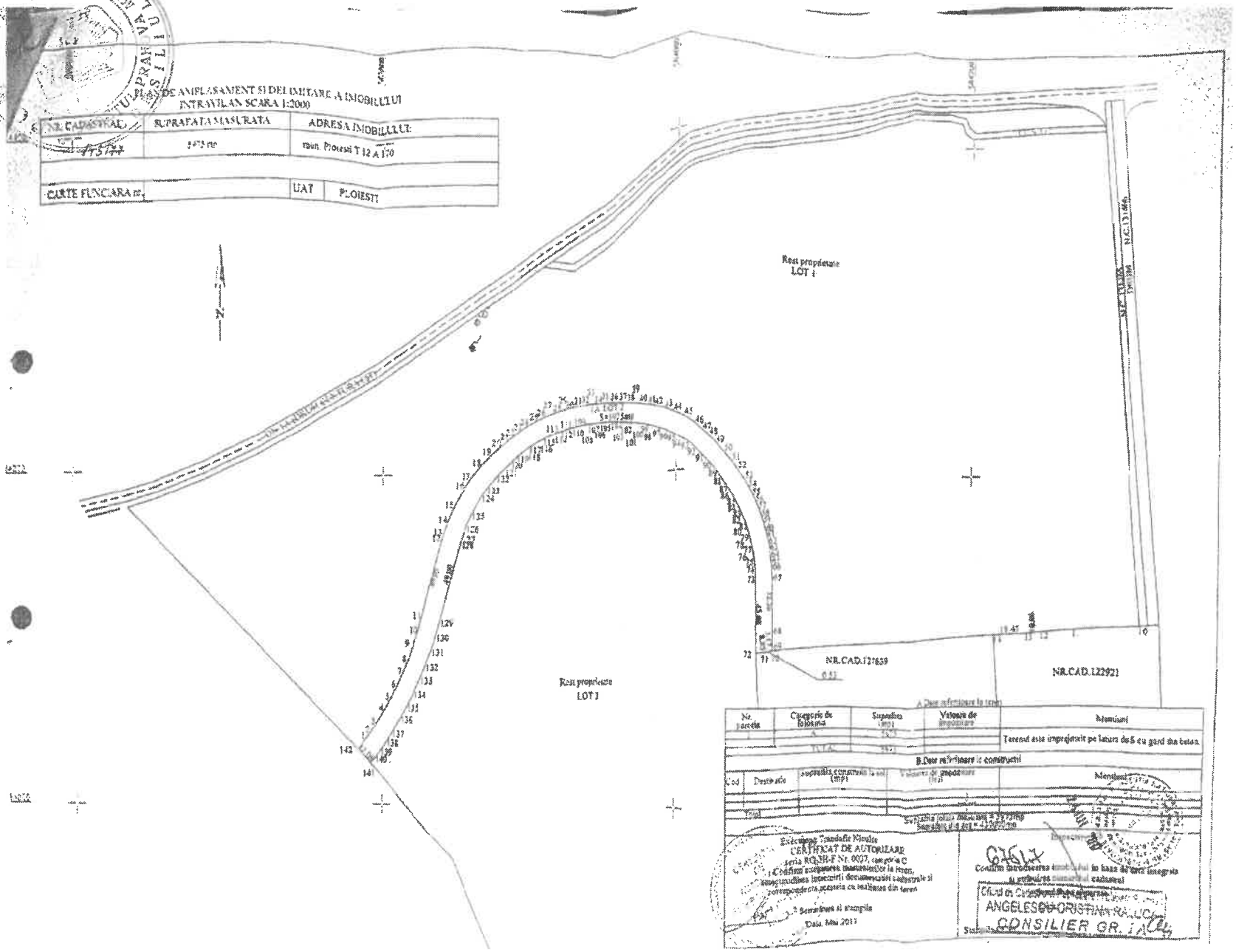
Teren



Teren

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
INTRAVILAN SCARA 1:2000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI:
[illegible]	[illegible] mp	mun. Ploiesti T 12 A 170
CARTE FUNCIARA nr.	UAT	PLOIESTI



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
	A			Terenul este imprejmuit pe laturi de 6 cu gard din beton.
	TOTAL			

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
	TOTAL			

Executat Teodorfie Nicolae
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
seria ROSIF-F Nr. 0027, categoria C
Conform asigurarii, inscrierilor in reg. imobiliare, inscrierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data: Mai 2013

Conform introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Oficiul de Cadastru [illegible]
Subsemnatul ANGELESCU CRISTIAN RAZVAN
CONSILIER GR. I

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr. cerere	82123
Ziua	06
Luna	09
Anul	2017

Cod verificare
1000503474537

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 143177 Ploiesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ploiesti, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	143177	5.975	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
82123 / 06/09/2017		
Act Notarial nr. 4684, din 06/09/2017 emis de NP Ivan Constantin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 143177 a imobilului cu numarul cadastral 143177/Ploiesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 143082 inscris in cartea funciara 143082;	A1
Act Administrativ nr. 196, din 31/08/2006 emis de Consiliul Local al Mun.Ploiesti; Act Administrativ nr. 14254, din 29/06/2017 emis de PRIMARIA MUN.PLOIESTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF:2844855; (domeniu privat)	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 143082/Ploiesti, inscrisa prin incheierea nr. 50049 din 08/06/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

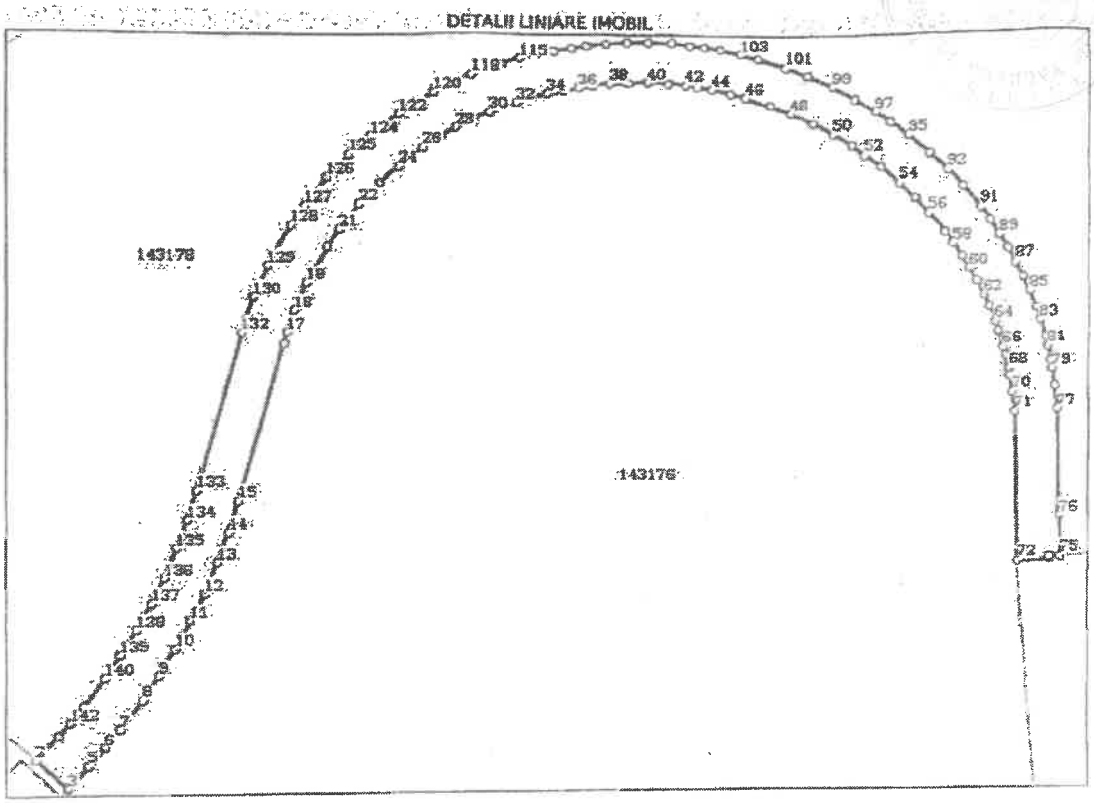
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
143177	5.975	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.975	12	170	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	9.462
4	5	5.568
7	8	10.378
10	11	9.485
13	14	9.211
16	17	3.532
19	20	12.221
22	23	8.325

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	12.078
5	6	7.029
8	9	8.488
11	12	8.668
14	15	9.657
17	18	6.751
20	21	5.985
23	24	7.181

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	3.159
6	7	6.657
9	10	9.078
12	13	9.967
15	16	49.091
18	19	8.932
21	22	9.3
24	25	4.822

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	4.06
28	29	5.817
31	32	3.948
34	35	4.324
37	38	4.924
40	41	6.074
43	44	4.195
46	47	7.277
49	50	6.51
52	53	5.782
55	56	5.664
58	59	4.43
61	62	4.47
64	65	3.21
67	68	3.893
70	71	6.069
73	74	0.53
76	77	32.265
79	80	2.607
82	83	5.4
85	86	4.417
88	89	4.591
91	92	7.68
94	95	7.747
97	98	6.76
100	101	6.847
103	104	6.016
106	107	5.314
109	110	5.921
112	113	4.914
115	116	5.261
118	119	5.269
121	122	6.647
124	125	7.975
127	128	6.952
130	131	7.5
133	134	9.242
136	137	8.132
139	140	7.957
142	1	4.879

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
26	27	6.044
29	30	4.716
32	33	4.747
35	36	4.421
38	39	5.318
41	42	4.766
44	45	5.453
47	48	6.09
50	51	6.09
53	54	6.993
56	57	6.995
59	60	4.107
62	63	3.922
65	66	4.946
68	69	2.232
71	72	45.075
74	75	3.168
77	78	6.839
80	81	4.258
83	84	3.679
86	87	4.961
89	90	4.923
92	93	6.376
95	96	6.448
98	99	7.257
101	102	8.001
104	105	4.692
107	108	6.716
110	111	5.475
113	114	4.828
116	117	4.425
119	120	6.426
122	123	4.608
125	126	9.282
128	129	13.358
131	132	3.931
134	135	8.657
137	138	8.95
140	141	9.855

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
27	28	4.76
30	31	3.898
33	34	4.402
36	37	3.921
39	40	5.344
42	43	3.398
45	46	4.439
48	49	6.777
51	52	4.526
54	55	6.342
57	58	4.114
60	61	4.151
63	64	4.858
66	67	2.645
69	70	4.663
72	73	8.846
75	76	12.0
78	79	5.172
81	82	3.052
84	85	5.345
87	88	4.638
90	91	4.681
93	94	7.074
96	97	5.129
99	100	7.531
102	103	5.062
105	106	3.853
108	109	5.981
111	112	4.416
114	115	4.918
117	118	4.373
120	121	5.377
123	124	5.424
126	127	10.25
129	130	9.996
132	133	49.052
135	136	9.416
138	139	8.551
141	142	6.21

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 900 RON, -Chitanta externa nr.172098/06-09-2017 in suma de 900, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
06-09-2017
Data eliberării,
11 SEP. 2017

Asistent/Registrator,
MARIA-[illegible] POPREA

Referent,

(parafa și semnătura)
Manolescu Daniela Stefana

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

HOTĂRÂREA Nr. 196

privind stabilirea unor măsuri pentru aplicarea legilor proprietății

Consiliul Local al Municipiului Ploiesti:

văzând Expunerea de motive a domnului primar Emil Calotă si a domnului consilier Florin Sicoie si Raportul de specialitate al Directiei Patrimoniu si al Directiei Administratie Publică, Juridic-Contencios, prin care se propune stabilirea unor măsuri pentru aplicarea legilor proprietătii;

având în vedere Dispozitia nr. 3270/13.06.2006 a Primarului Municipiului Ploiesti prin care se constituie Comisia internă de evaluare;

în baza prevederilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările si completările ulterioare si ale Legii nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietătii si justitiei, precum si unele măsuri adiacente, cu modificările si completările ulterioare;

luând in considerare prevederile Legii nr. 18/1991, legea fondului funciar, republicată, cu modificările si completările ulterioare, ale Legii nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 si ale Legii nr. 169/1997 , cu modificările si completările ulterioare;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;

în temeiul art. 38, alin. (2) litera *f* si *h* si art. 125 din Legea nr. 215/2001 privind administratia publică locală, cu modificările si completările ulterioare,

HOTĂRĂSTE:

Art. 1 Stabileste lista terenurilor disponibile, proprietatea Municipiului Ploiesti, care vor putea fi acordate persoanelor îndreptătite ca măsură reparatorie prin echivalent constând în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent, Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Prin grija serviciilor de specialitate se va initia procedura de schimbare a destinatiei terenurilor prevăzute în Anexa nr. 1, punctul A.

Art. 2 Aproba trecerea din domeniul public al Municipiului Ploiesti in domeniul privat al acestuia a terenurilor prevazute în Anexa nr. 1, punctul B.

Art. 3 Aprobă ca terenurile disponibile prevăzute la art. 1, evaluate corespunzător de către comisia constituită potrivit Dispozitiei nr. 3270/13.06.2006 a Primarului Municipiului Ploiesti, să fie acordate persoanelor îndreptătite corespunzător listei de prioritate ce se va întocmi prin aplicarea criteriilor ce fac obiectul Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Prevederile prezentei hotărâri se vor aplica dupa încheierea actiunii de analizare si solutionare a tuturor notificărilor înregistrate conform legilor proprietătii si de fond funciar.

Art. 5 Directia Patrimoniu si Directia Administratie Publică, Juridic-Contencios vor asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 6 Directia Administratie Publică, Juridic-Contencios din cadrul Primăriei Municipiului Ploiesti va aduce la cunostintă publică prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiesti, astăzi, 31 august 2006

Presedinte de sedintă,
Ion Rusu

Contrasemnează,
Secretar,
Maria Magdalena Mazălu

Anexa nr. 1

Lista terenurilor disponibile, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti care vor putea fi acordate persoanelor îndreptătite ca măsură reparatorie prin echivalent constând în compensare cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent

Nr. crt.	Identificare tarla/parcelă	Adresa	Suprafata (ha)	Observatii
A. Terenuri domeniu privat detinute în proprietate conform Titlului nr. 1596/1993				
1	Tarlaua 52 parcela 666	Islaz	54,66	
2	Tarlaua 51 parcela 664	Islaz	10,31	Din care suprafata de 9,81 ha. atribuită către Fundatia Umanitară *Concordia* conform H.C.L. nr. 275/2000
3	Tarlaua 44 parcela 638	Islaz	13,56	
4	Tarlaua 54 parcela 674	Islaz	15,88	
5	Tarlaua 35 parcela 439	Islaz	40,00	
6	Tarlaua 24 parcela 358	Islaz	7,00	
B. Terenuri domeniu public detinute în proprietate conform H.G.R. nr. 237/2002				
7	Tarlaua 12 parcela 170	Teren arabil	54,49	Din care suprafata de 10,79 ha ocupata de titluri emise de Bleioi
8	Tarlaua 12 parcela 173	Teren arabil	1,21	Teren neproductiv
9	Tarlaua 13 parcela 175	Teren arabil	1,00	Teren ocupat de rampa de gunoi
10	Tarlaua 13 parcela 176	Teren arabil	1,42	Teren ocupat de rampa de gunoi
11	Tarlaua 13 parcela 197	Teren arabil	17,56	Din care suprafata de 1,80 ha ocupată de rampa de gunoi
12	Tarlaua 13 parcela 208	Teren arabil	4,98	Din care suprafata de 1,60 ha ocupată de rampa de gunoi
13	Tarlaua 13 parcela 209	Teren arabil	0,18	Teren ocupat de rampa de gunoi
14	Tarlaua 14 parcela 224	Teren arabil	0,83	Teren neproductiv
15	Tarlaua 14 parcela 228	Teren arabil	33,67	
16	Tarlaua 14 parcela 230	Teren arabil	0,91	Teren neproductiv
17	Tarlaua 14 parcela 260	Teren arabil	0,72	Teren neproductiv
18	Tarlaua 23 parcela 317	Teren arabil	0,13	Teren neproductiv

19	Tarlaua 23 parcela 318	Teren arabil	0,52	
20	Tarlaua 23 parcela 319	Teren arabil	0,40	
21	Tarlaua 34 parcela 466	Teren arabil	4,88	Din care suprafata de 2 ha teren neproductiv ocupată de gunoaie
22	Tarlaua 34 parcela 468	Teren arabil	0,32	Teren neproductiv
23	Tarlaua 34 parcela 482	Teren arabil	0,02	
24	Tarlaua 34 parcela 483	Teren arabil	51,33	Teren ocupat abuziv de locuitori din Starchiojd Litigiu in instantă
25	Tarlaua 34 parcela 484	Teren arabil	0,38	Teren neproductiv
26	Tarlaua 34 parcela 485	Teren arabil	0,19	Teren neproductiv
27	Tarlaua 34 parcela 486	Teren arabil	2,26	Teren neproductiv
28	Tarlaua 36 parcela 495	Teren arabil	82,90	Din care suprafata de 4,6 ha atribuită tinerilor sub 35 de ani conform Legii nr.15/2003
29	Tarlaua 38 parcela 531	Teren arabil	38,05	Din care suprafata de 36,57 ha ocupata abuziv de Primăria Bărcănesti Litigiu in instantă

ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

HOTĂRÂREA Nr. 319

privind aprobarea dezmembrării în trei loturi a imobilului – teren, cu numărul cadastral 143082, situat în tarlaua T12 A170

Consiliul Local al municipiului Ploieşti:

Văzând Expunerea de motive a domnilor consilieri Dănescu Ştefan, Stanciu Marilena, Viscan Robert-Ionut, Dragulea Sanda, Mateescu Marius Nicolae, Văduva Sorin şi Hodorog Bogdan şi Raportul de specialitate al Direcţiei Gestiune Patrimoniu, prin care se propune aprobarea dezmembrării în trei loturi a imobilului - teren cu numărul cadastral 143082, situat în tarlaua T12 A170;

Văzând Raportul Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploieşti – Valorificarea Patrimoniului, Servicii către Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale încheiat în data de 23.08.2017;

Având în vedere că imobilul-teren situat în Ploieşti, Tarlaua T12 A170 care face obiectul prezentului proiect de hotărâre a Consiliului Local aparţine domeniului privat al municipiului Ploieşti şi este înscris în Cartea Funciară cu nr.143082 UAT Ploiesti, având numărul cadastral 143082;

În baza prevederilor art. 4 al Legii nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art.25, alin.(2) al Legii nr. 7/1996 a *cadastrului şi a publicităţii imobiliare*, cu modificările şi completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art.879 si art.880 din Codul Civil, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.132, alin. (1), art. 133, alin. (1), art. 134 al Ordinului 700/2014 cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art. 36, alin. (2), litera "c" din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Aprobă dezmembrarea imobilului - teren situat în tarlaua T12 A170, în suprafaţă de 223.932 mp, înscris în Cartea Funciară cu nr.143082 a UAT Ploiesti, având numărul cadastral 143082, în trei loturi:

-Lotul 1, cu număr cadastral 143178 având suprafaţa măsurată de 124.070 mp; -Lotul 2, cu număr cadastral 143177 având suprafaţa măsurată de 5.975 mp;

-Lotul 3, cu număr cadastral.143176 având suprafaţa măsurată de 93.887 mp;

Aceste loturi se identifică conform Referatului de admitere (Dezmembrare imobil) nr.67547/2017, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești care constituie Anexa 1 și planurilor care constituie Anexele nr.2, 3 și 4, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Împuternicește Primarul Municipiului Ploiești să semneze actul de dezmembrare în formă autentică, precum și orice alte documente privind operațiunea de dezmembrare a imobilului menționat la art.1.

Art.3. Direcția de Gestiune Patrimoniu din cadrul municipiului Ploiești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Direcția Administrație Publică, Juridic Contencios, Achiziții Publice, Contracte va aduce la cunoștință celor interesați prevederile prezentei hotărâri.

Dată în Ploiești, astăzi, 01 septembrie 2017

Președinte de ședință,
George Pană

Contrasemnează Secretar,
Anabeli-Olimpia Măntoiu

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

Nr. 305254 din 17-07-2017

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 946 **Din:** 24 IUL. 2017

In scopul:

SCOPUL SPECIFICAT DE SOLICITANT IN CEREREA PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM: DEZMEMBRARE TEREN IN TREI LOTURI

Ca urmare cererii adresate de MUNICIPIUL PLOIESTI,
cu domiciliul/sediul in judetul PRAHOVA, localitatea PLOIESTI,
satul -, sectorul -, cod postal 100066,
strada B-DL. REPUBLICII, nr. 2, bl. -,
sc. -, et. -, ap. -, tel./fax 0244516699, e-mail -,
inregistrata la nr. 305254 din 17-07-2017,

Pentru imobilul --- teren si/sau constructii --- situat in judetul Prahova, Municipiul Ploiesti,
satul -, sectorul -, cod postal:,
sat/strada -, nr., bl.,
sc. ---, et.---, ap.---, sau identificat prin: tarla 12, lot -, parcela A170,
-;

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 209 / 1999,
faza PUG aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 209/1999 si 382/2009,

in conformitate cu prevederile **Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,**

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul nr.cadastral-143082 este situat in intravilanul municipiului Ploiesti si este proprietate particulara a Municipiului Ploiesti conform HCL nr.196/31.08.2006 si Extrasului de Carte funciara eliberat in baza cererii cu nr.50049/08.06.2017.
Conform PUG si RLU terenul este situat in zona pentru echipare tehnico - edilitara si culturi agricole.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a terenului: arabil.
Destinatia stabilita prin planurile urbanistice actuale :
(Tea) zona pentru echipare tehnico-edilitara
TE - zona pentru echipare tehnico-edilitara
TEa - echipare tehnico-edilitara si culturi agricole
-functiunea dominanta: constructii, amenajari si instalatii pentru retele tehnico-edilitare;
-functiuni complementare: nu sunt admise.
Utilizari permise (Tea):
-orice constructii si amenajari tehnico-edilitare de extindere, marire a capacitatii sau racordare la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare si pentru a caror extindere/realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare asigurate, atrase potrivit legii;
Utilizari permise cu conditii(Tea):
-oricare din utilizarile permise, cu conditia obtinerii avizelor de specialitate emise de organismele abilitate si a asigurarii zonelor de protectie, a avizului S.N.C.F.R.;
- orice fel de constructie admisa,prin dimensiuni si capacitate presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati;
orice fel de constructive in zonele de protectie instituite.
Regimul fiscal este reglementat de Legea 227/2015-Cod fiscal, modificarile si completarile ulterioare.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 20-07-2017
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Terenul se incadreaza in zona valorica D, conform HCL nr. 553 / 21.12.2011 si H.C.L. 361 / 28.09.2012.

3. REGIMUL TEHNIC

UTR E-8, TEa;
-suprafata teren - 437.000 m.p. din acte si respectiv 223.932 m.p din masuratori
-parcela construibila;
-terenul are acces la DN1A (CENTURA DE EST) si ofera posibilitatea racordarii la utilitatile existente in zona;
Conform planului cu propunerea de dezmembrare rezulta urmatoarele parcele:
-lot1- suprafata teren- 124.070 m.p;
-parcela construibila;
-lot 2- suprafata teren - 5.975 m.p;
-parcela construibila;
-lot 3 -suprafata de teren- 93.887 m.p.;
-parcela construibila;
Amplasarea fata de drumurile publice : vor respecta prospectele strazilor prevazute prin P.U.G.,reglementari UTR si culoarele pentru retele de 50-100m de-a lungul DN/DJ.
Amplasarea fata de cai ferate SNCFR :
vor respecta distantele legale fata de zona caii ferate , iar pentru zonele de protectie de 100 m de-o parte si de alta, pentru autorizarea oricaror constructii se va obtine aviz Ministerul Transporturilor si SNCFR.
Amplasarea fata de aliniament:
- vor fi respectate prospectele specificate pentru fiecare U.T.R., confomnate conditiilor functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului, nocivitati).
Realizarea de retele tehnico - edilitare:
- se vor respecta prevederile art. 28 din R.G.U.;
- retelele stradale si retelele edilitare apartin domeniului public;
- contractele incheiate de Consiliul Local cu investitori sau beneficiari interesati in realizarea de lucrari de extindere, marire a capacitatii sau lucrari noi de retele tehnico-edilitare , va cuprinde prevederi in beneficiul ambelor parti;clauzele contractuale vor urmari apararea interesului public, fara a descuraja initiativa privata in realizarea unor lucrari(parcelari, institutii si servicii publice,etc. si retele tehnico-edilitare necesare functionarii acestora) care pot contribui la cresterea calitatii vietii ;
- indiferent de forma de finantare si executare a retelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, precum si a normative lor tehnice referitoare la lucrarile specifice ;
- cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficianul interesat ; indiferent de forma de finantare si de executare a retelelor edilitare , realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea in constructii , precum si a normative lor tehnice referitoare la lucrarile specifice ;
- pentru lucrarile enuntate ,investitonul sau beneficianul va obtine avizele administratiei publice centrale de specialitate si a serviciilor publice judetene necesare, precum si ale regiilor de specialitate-in functie de importanta lucrarilor si de conditiile de realizare sub aspect juridic si financiar.
Imprejmuiri:
- se va respecta art.35 din RG.U.;
- imprejmuirile vor avea o inaltime determinata de ratiuni de securitatea exploatarii si vor fi preferabil transparente si dublate de gard viu.
Orice modificare a reglementarilor urbanistice mentionate mai sus, se va realiza in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul (actualizata).

4. REGIMUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM

Modificarea uneia din conditiile stipulate in PUG privind functiunile admise, regimul de construire, inaltimea maxima admise, CUT, POT, si retragerea cladirilor fata de aliniament si de limitele (laterale si posterioara) parcelelor este posibila pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale-PUZ, iar distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, se stabilesc prin plan urbanistic de detaliu (PUD)".
Documentatia urbanistica PUG si RLU a localitatii este valabila pana la aprobarea documentatiei noului Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiesti, conform HCL nr.382/24.11.2009.
Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire,se va intocmi si semna conform anexei nr.1 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare se va prezenta in doua exemplare(originale) completate cu conditiile din avizele obtinute.Verificarea documentatiei se va face conform HGR nr.925/1995.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 20-07-2017
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

OPERATIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULATIA IMOBILIARA - DEZMEMBRARE - TEREN CU NR. CADASTRAL143082 IN TREI LOTURI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE SAU AUTORIZATIE DE DESFIINTARE SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

5. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

.....

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.
In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

6.CERREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata);

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz:

☐ P.A.C. ☐ P.O.E. ☐ P.A.D.

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 20-07-2017
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1). avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura:

☐ alimentare cu apa	☐ gaze naturale	Alte avize/acorduri
☐ canalizare	☐ telefonizare	☐
☐ alimentare cu energie electrica	☐ salubritate	
☐ alimentare cu energie termica	☐ transport urban	

d.2) avize si acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectie civila ☐ sanatatea populatiei

d.3) avizele / acordurile specifice ale administratiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Studii de specialitate

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
- nu este cazul

f) dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania (1 exemplar original);
g) documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

NOTA: NU ESTE CAZUL

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 0 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
ADRIAN FLORIN DOBRE

L.S.

ROMÂNIA MUNICIPIUL PLOIEȘTI 2 JUDEȚUL PRAHOVA

SECRETAR,
ANABELL OLIMPIA MANTOIU

21 IUL. 2017

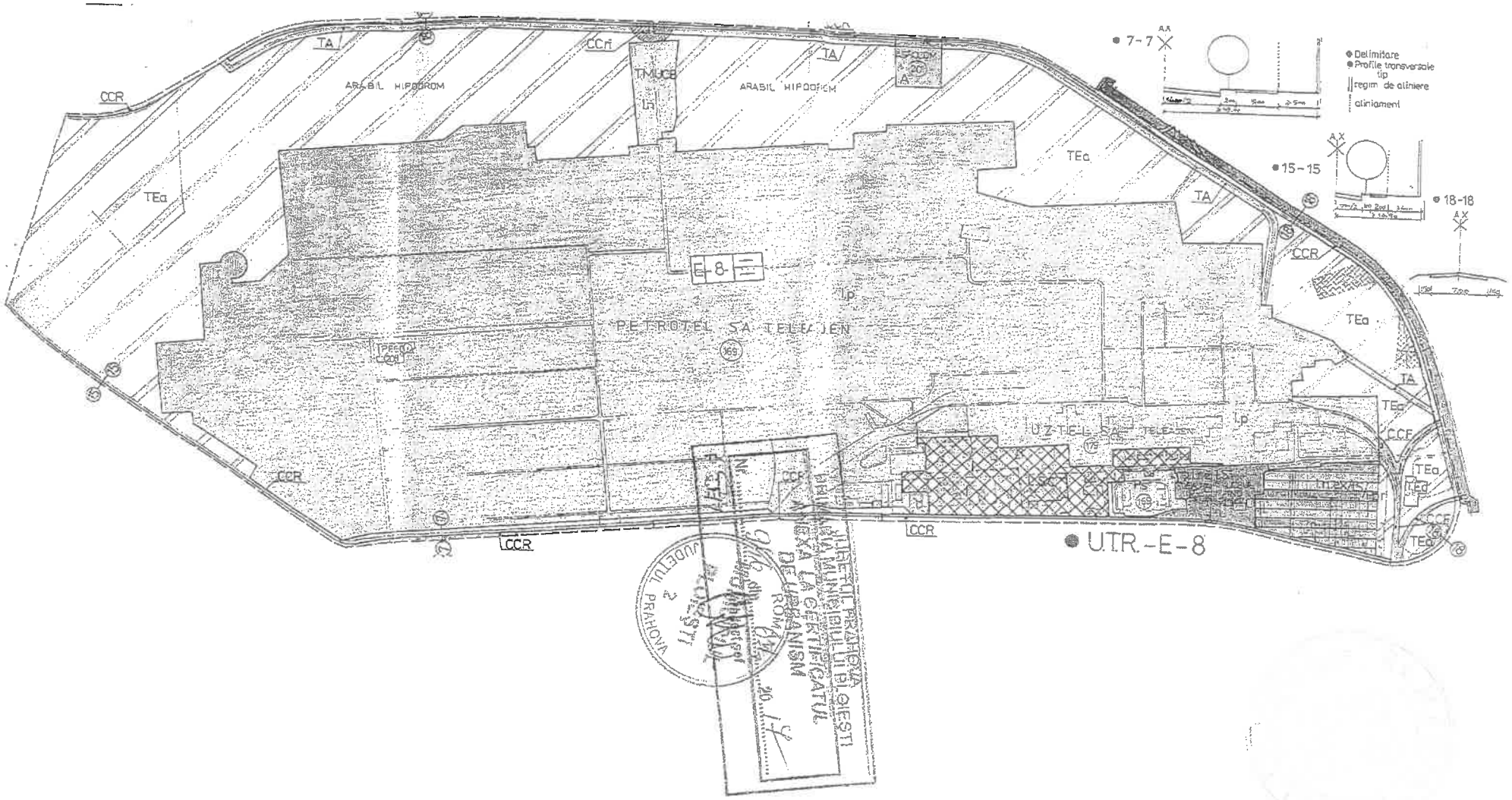
ARHITECT SEF,
CRISTINA HERTIA

DIRECTOR ADJUNCT,
RITA-MARCELA NEAGU

Achitat taxa de ..... lei, conform chitantei nr. ..... din .....
ART.476-CODUL FISCAL

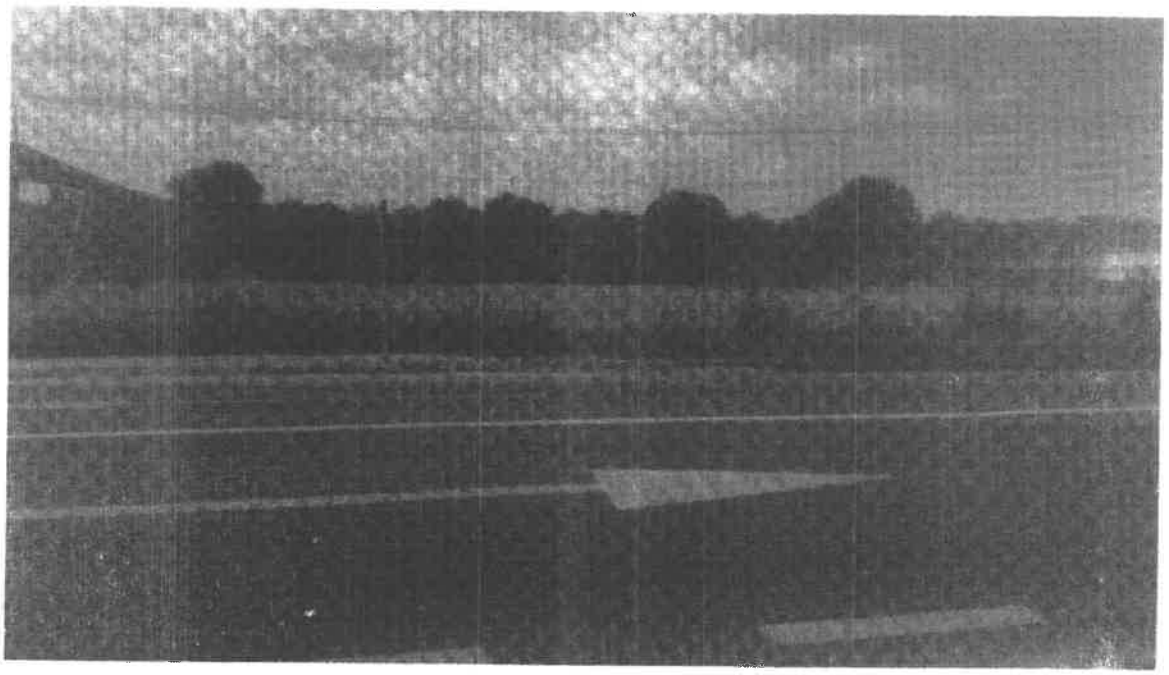
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de _____

Intocmit: SAVU MARILENA - CONSILIER, 20-07-2017
Verificat: COCA-ELENA PATRASCU - SEF SERVICIU


TA
CCR
ARABIL HIPODROM
CCR
TMUCB
ARABIL HIPODROM
TA
TEa
E-8
Lp
PETROTEL S.A. TELEJEN
CCR
CCR
CCR
TA
TEa
TA
CCR
TEa
TEa
CCF
TEa
TEa
CCF
TEa
UZ TEL
TELEJEN
Lp
● 7-7
● 15-15
● 18-18
● Delimitare
● Profile transversale tip
regim de aliniere
aliniamente
● U.T.R.-E-8

Teren intravilan

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 10:08, 22 septembrie 2017, Numar anunt: 132269071



Vând teren 4200 mp intravilan deschidere 22 ml la Dn 1A, Boldesti-Scaieni, zona Eforie, preț negociabil. Pretabil constructie

Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	4 200 m²
Pret	38 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Dragos Radu**

Telefon: **0725 983 011**

Locul de intalnire: **Ploiesti, judet Prahova**

deplinit cand ai alaturi un profesionist in domeniu, tocmai de aceea, noi , tinem aproape ori de cate ori aveti nevoie! Tranzactii imobilia

Selecteaza Zona:

--zona--

Selecteaza Categoria:

--categoria--

cauta oferta

Cauta in Anunturi:

cauta oferte





Oferte:

Inchirieri-garsoniere (10)
Inchirieri-apartamente-2-camere (69)
Inchirieri-apartamente-3-camere (153)
Inchirieri-apartamente-4-camere (8)
Inchirieri-apartamente-5+camere (1)
Inchirieri-spatii-comerciale-birouri (206)
Inchirieri-case-vile (72)
Inchirieri-terenuri-intravilane (4)
Vanzari-Garsoniere (16)
Inchirieri-terenuri-extravilane (0)
Vanzari-apartamente-2-camere (62)
Vanzari-apartamente-3-camere (108)
Vanzari-apartamente-4-camere (12)
Vanzari-apartamente-5+camere (1)
Vanzari-case-vile (265)
Vanzari-terenuri-intravilane (96)

Vanzare teren intravilan Ploiesti, zona Est

Cod Anunt:	GN100260
Zona:	Ploiesti-Est
Pret:	25 EURO
Actualizat la:	2017-05-23
Categorie:	Vanzari-terenuri-intravilane

Descriere Imobil:

Vanzare teren intravilan de 1052mp, in Ploiesti, zona Est, situat in apropierea fabricii Dorobantu

Terenul are forma dreptunghiulara, accesul facandu-se pe un drum neasfaltat la care are o deschidere de aprox. 42m.

Terenul are sitatia juridica clara (are cadastru si este intabulat).

Exista posibilitatea racordarii la utilitati, acestea aflandu-se in imediata apropiere a terenului.

Pretuieste de 25 de Euro/mp, negociabil.

FORCE IMOB COD GN100260

Click pe imagine pentru a mari



Vecinatati:

Case, vile, Fabrica Dorobantu



Conectat

Vanzari-terenuri-extravilane (8)
Vanzari-spatii-comerciale-birouri (37)

Zone:

- Ploiesti-Ultracentral (195)
- Ploiesti-Est (11)
- Ploiesti-Nord (54)
- Ploiesti-Sud (31)
- Ploiesti-Central (72)
- Ploiesti-Semicentral (38)
- Ploiesti-Vest (34)
- Ploiesti-9Mai (14)
- Ploiesti-Cantacuzino (31)
- Ploiesti-Cina (12)
- Ploiesti-Republicii (82)
- Ploiesti-Aurora (3)
- Ploiesti-Mihai-Bravu (28)
- Ploiesti-Bariera-Obor (14)
- Ploiesti-Bariera-Bucuresti (29)
- Ploiesti-Independentei (19)
- Ploiesti-Cioceanu (7)
- Ploiesti-Bereasca (5)
- Ploiesti-Albert (1)
- Ploiesti-Malu-Rosu (26)
- Ploiesti-Exterior-Vest (15)
- Ploiesti-Exterior-Sud (1)
- Ploiesti-Exterior-Nord (1)
- Ploiesti-Exterior-Est (3)
- Boldesti-Scaieni (12)
- Campina (3)
- Sinaia (1)
- Ploiestiori (3)
- Blejoi (4)
- Valenii-de-munte (62)
- Baicoi (19)
- Barcanesti (6)
- Pucheni (10)
- Tataranii (3)
- Paulesti (26)
- Tantareni (3)
- Altele (9)
- 8 Martie-Republicii (9)
- Aricesti Rahtivani (3)
- Berceni (2)
- Brasov (5)
- Brazi-Negoiesti (7)
- Breaza (6)
- Brebu (0)
- Bucov (27)
- Busteni (2)
- Cheia (30)
- Ciorani (1)
- Cornu (3)
- Cosminele (1)
- DAMBOVITA (1)
- Filipestii de Padure (2)
- Gageni (7)
- Gorgota (1)
- Lipanesti (8)
- Ploiesti-B-ra Bucov (5)
- Ploiesti-Democratiei (25)
- Ploiesti-Enachita Vacarescu (3)
- Ploiesti-Gheorghe Doja (34)
- Ploiesti-Marasesti (10)
- Ploiesti-Paltinis (5)
- Plopeni (2)
- Plopu (3)
- Podenii Noi (1)
- Potigrafu (1)
- Predeal (2)
- Seciu (4)
- Sirna (1)
- Slanic (11)
- Strejnicu-Tirgsoru Vechi (9)
- Urlati (4)
- Valea Calugareasca (7)

Dotari Imobil:



Consilier: 09.Force Imob
Functia: Consultant Imobiliar
Tel.: 0733380122
E-mail: office@forceimob.ro
Vedeti toate ofertele agentului



Contacteaza agentia.

Oferte imobiliare similare:



Cod: GN100149
Zona: Ploiesti-Est
Categorie: Vanzari-terenuri-intravilane
Vezi acest anunt



Cod: GN100238
Zona: Ploiesti-Est
Categorie: Vanzari-terenuri-intravilane
Vezi acest anunt

Copyright © Forceimob 2011 - Toate Drepturile Rezervate II Neagu D. Gabriela Georgeta, Tel. 0733 380 122
RunaImob v3.0 - Powered by RunaSoft | Update1 - Aug 2015 by Rayell Graphic Design

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL

pape ori de cate ori aveti nevoie! Tranzactii imobiliare in tot judetul Prahova. Tel: 0344 078 450, 0733 380 122

Selecteaza Zona:

--zona--

Selecteaza Categoria:

--categoria--

cauta oferta

Cauta in Anunturi:

cauta oferta

INCHIRIERE APARTAMENTE LUX

CAZARE MUNCITORI

Oferte:

Inchirieri-garsoniere (10)
Inchirieri-apartamente-2-camere (69)
Inchirieri-apartamente-3-camere (153)
Inchirieri-apartamente-4-camere (8)
Inchirieri-apartamente-5+camere (1)
Inchirieri-spatii-comerciale-birouri (206)
Inchirieri-case-vile (72)
Inchirieri-terenuri-intravilane (4)
Vanzari-Garsoniere (16)
Inchirieri-terenuri-extravilane (0)
Vanzari-apartamente-2-camere (62)
Vanzari-apartamente-3-camere (108)
Vanzari-apartamente-4-camere (12)
Vanzari-apartamente-5+camere (1)
Vanzari-case-vile (265)
Vanzari terenuri-intravilane (96)

Vanzare teren intravilan in Ploiesti zona Dorobantu

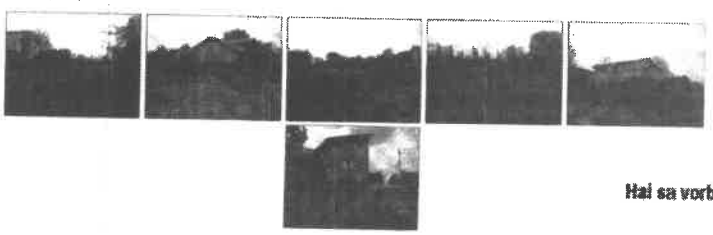
Cod Anunt: GN100149
Zona: Ploiesti-Est
Pret: 54000 EURO
Actualizat la: 2017-07-14
Categorie: Vanzari-terenuri-intravilane

Descriere Imobil:

Vanzare teren intravilan in Ploiesti, zona Dorobantu, suprafata totala 1200 mp, deschidere 18 ml, zona de vile, utilitatile sunt la hotar, actele sunt la zi. Zona este foarte linistita, departe de zgomotul orasului, cu multe imobile moderne, construite cu bun gust. Suprafata generoasa a terenului ofera multiple posibilitati de utilizare si de amenajare.

Pretul este de 54.000 euro negociabil. COD ANUNT GN100149

Click pe imagine pentru a mari:



Vecinatati:

Case, vile, cabinete medicale, farmacii, benzinarie.

Hai sa vorbim

Conectat

Vanzari-terenuri-extravilane (8)
Vanzari-spatii-comerciale-birouri (37)

Zone:

→ Ploiesti-Ultracentral (195)
→ Ploiesti-Est (11)
→ Ploiesti-Nord (54)
→ Ploiesti-Sud (31)
→ Ploiesti-Central (72)
→ Ploiesti-Semicentral (38)
→ Ploiesti-Vest (34)
→ Ploiesti-9Mai (14)
→ Ploiesti-Cantacuzino (31)
→ Ploiesti-Cina (12)
→ Ploiesti-Republicii (82)
→ Ploiesti-Aurora (3)
→ Ploiesti-Mihai-Bravu (26)
→ Ploiesti-Bariera-Obor (14)
→ Ploiesti-Bariera-Bucuresti (29)
→ Ploiesti-Independentei (19)
→ Ploiesti-Ciocearu (7)
→ Ploiesti-Bereasca (5)
→ Ploiesti-Albert (1)
→ Ploiesti-Malu-Rosu (26)
→ Ploiesti-Exterior-Vest (15)
→ Ploiesti-Exterior-Sud (1)
→ Ploiesti-Exterior-Nord (1)
→ Ploiesti-Exterior-Est (3)
→ Boldesti-Scaieni (12)
→ Campina (3)
→ Sinaia (1)
→ Ploiestiori (3)
→ Blejoi (4)
→ Valenii-de-munte (62)
→ Baicoi (19)
→ Barcanesti (6)
→ Pucheni (10)
→ Tatarani (3)
→ Paulesti (26)
→ Tantareni (3)
→ Altele (9)
→ 8 Martie-Republicii (9)
→ Aricesti Rahtivani (3)
→ Berceni (2)
→ Brasov (5)
→ Brazi-Negoiesti (7)
→ Breaza (6)
→ Brebu (0)
→ Bucov (27)
→ Busteni (2)
→ Cheia (30)
→ Ciorani (1)
→ Cornu (3)
→ Cosminele (1)
→ DAMBOVITA (1)
→ Filipestii de Padure (2)
→ Gageni (7)
→ Gorgota (1)
→ Lipanesti (8)
→ Ploiesti-B-ra Bucov (5)
→ Ploiesti-Democratiei (25)
→ Ploiesti-Enachita Vacarescu (3)
→ Ploiesti-Gheorghe Doja (34)
→ Ploiesti-Marasesti (10)
→ Ploiesti-Paltinis (5)
→ Plopeni (2)
→ Plopu (3)
→ Podenii Noi (1)
→ Potigrafu (1)
→ Predeal (2)
→ Seciu (4)
→ Sirna (1)
→ Slanic (11)
→ Strejnicu-Targsoru Vechi (9)
→ Urlati (4)
→ Valea Calugareasca (7)

Dotari Imobil:

Utilitati generale: Apa, gaze, curent electric.

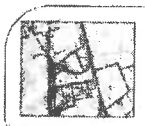


Consilier: 09.Force Imob
Functia: Consultant Imobiliar
Tel.: 0733380122
E-mail: office@forceimob.ro
Vedeti toate ofertele agentului



Contacteaza agentia.

Oferte imobiliare similare:



Cod: GN100238
Zona: Ploiesti-Est
Categorie: Vanzari-terenuri-intravilane
Vezi acest anunt



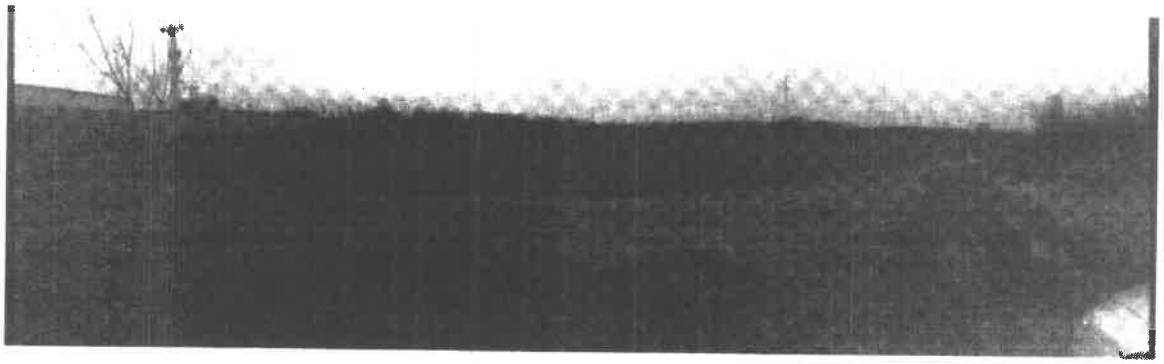
Cod: GN100250
Zona: Ploiesti-Est
Categorie: Vanzari-terenuri-intravilane
Vezi acest anunt

Pagina Precedenta

Copyright © Forceimob 2011 - Toate Drepturile Rezervate Il Neagu D. Gabriela Georgeta. Tel. 0733 380 122
RunaImob v3.0 - Powered by RunaSoft | Update1 - Aug 2015 by Rayell Graphic Design

Teren industrial / DN1B / Ploiesti

Ploiesti, judet Prahova | Adaugat La 07:30, 8 octombrie 2017, Numar anunt: 79214860



Teren situat la limita cu intravilanul orasului Ploiesti, pe teritoriul administrativ al Com Blejoi, la intersectia DN1B cu Soseaua de centura a Mun. Ploiesti, in imediata vecinatate a Show-Room auto: FORD. dar si MERCEDES, SEAT, OPEL, ROMSTAL, PETROM, LUKOIL.
Suprafata care se vinde poate fi extinsa pana la 50.000 mp. ajungand la o deschidere impresionanta de aprox. 500 m. la drumul ce face legatura intre DN1B si centura orasului Ploiesti.
Posibilitate de racordare la toate utilitatile. Cadastru, intabulare, PUG in lucru la Primaria Blejoi.

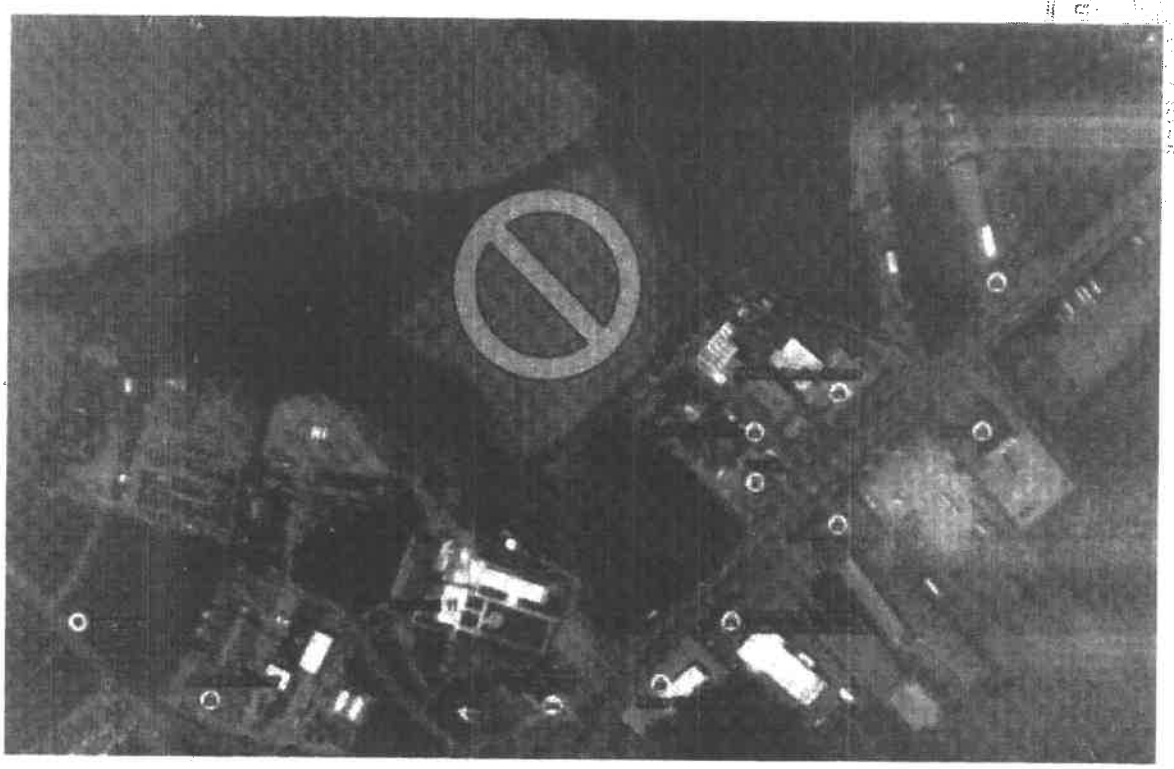
Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	5 000 m²
Pret	26 €

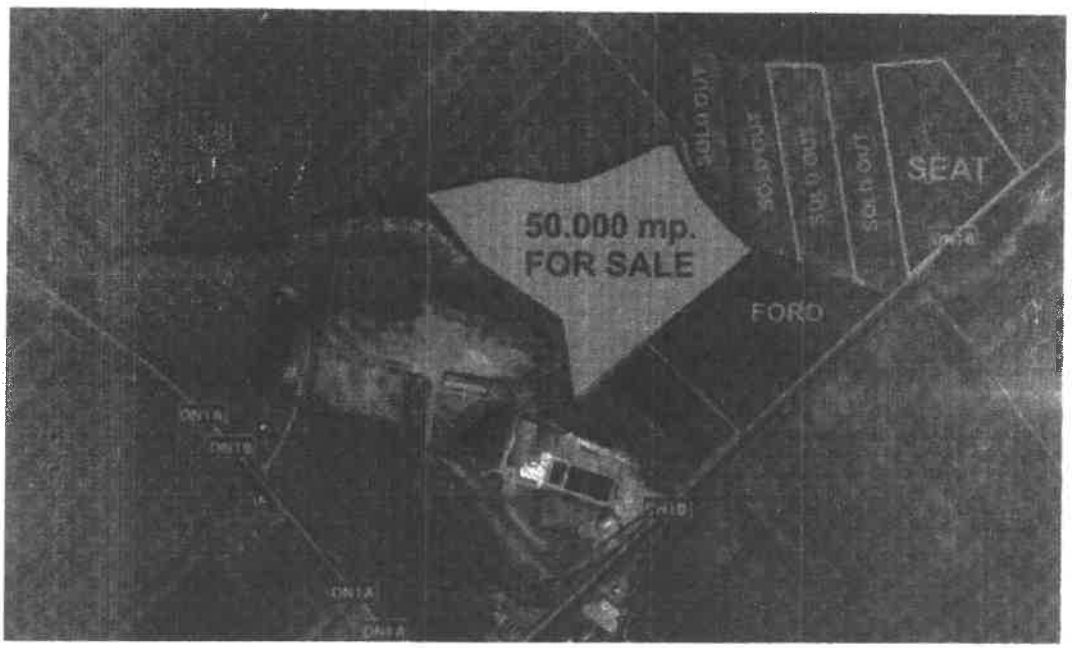
Contact data

Persoana de contact: **Alexandru Lazar**

Telefon: **0733 756 830**

Locul de intalnire: **Ploiesti, judet Prahova**




50.000 mp.
FOR SALE
SEAT
FORD

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CĂTRE POPULATIE, COMERT, TURISM, AGRICULTURA, PROMOVARE OPERATIUNI COMERCIALE

RAPORT

Comisia a luat in discutie proiectul de hotarare privind concesionarea directă către S.C. JETFLY HUB S.R.L. a suprafetei de teren de 5.975 mp, situat în Ploieşti, str. Tarlaua T12 A170, nr. cadastral 143177, Carte funciară 143177.

si a emis:

PRESEDINTE,
Dănescu Ştefan

SECRETAR,
Stanciu Marilena

Data: 11.10.2019