

	ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COMUNA GORGOTA CONSILIUL LOCAL	
--	---	--

HOTĂRÂRE

privind constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică a unui imobil - teren intravilan în suprafața de 10 564 mp, situat în Tarlaua 1 Cc, Parcela 12, număr cadastral 22703, satul Poienarii Apostoli nr. 120, aparținând domeniului privat al comunei Gorgota, județul Prahova

Consiliul Local al Unității Administrativ-Teritoriale - Gorgota, întrunit în ședința extraordinară, în data de 8 decembrie 2016;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6501/08.12.2016 prezentat de d-nul Ionuț-Nicolae Dumitru, primarul comunei Gorgota, județul Prahova, prin care propune constituirea dreptului de suprafață prin licitație publică a unui imobil - teren intravilan în suprafața de 10 564 mp, situat în Tarlaua 1 Cc, Parcela 12, număr cadastral 22703, satul Poienarii Apostoli nr. 120, aparținând domeniului privat al comunei Gorgota, județul Prahova;
- Raportul de specialitate nr. 6500/08.12.2016 întocmit de d-na Dănilă Anca, secretarul comunei Gorgota, județul Prahova;
- Avizul de legalitate al secretarului comunei, precum și avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Gorgota, județul Prahova;
- Cererea S.C. FRESH MICROGREENS reprezentată prin Tudor Cristian Alexandru nr. 61/07.06.2016 înregistrată la comuna Gorgota sub nr. 2892/07.06.2016 privind constituirea unui drept de suprafață;
- Acordul Consiliului Local Gorgota exprimat în cadrul ședinței ordinare a Consiliului Local Gorgota din data de 28 martie 2016 cu privire la aprobarea constituirii dreptului de suprafață prin licitație publică a unui imobil - teren intravilan în suprafața de 10 564 mp, situat în Tarlaua 1 Cc, Parcela 12, număr cadastral 22703, satul Poienarii Apostoli nr. 120, aparținând domeniului privat al comunei Gorgota, județul Prahova;

Ținând seama de prevederile H.C.L. nr. 69/28.11.2013 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Gorgota, județul Prahova, a H.C.L. nr. 9/27.02.2014 privind dezmembrarea unui imobil (teren intravilan) în suprafața de 11 924 mp, situat în tarlaua T1 Cc, parcela 12, satul Poienarii Apostoli, nr. 120, aparținând domeniului privat al comunei Gorgota, județul Prahova, a Actului de dezmembrare autentificat de B.I.N. Minea Octavian sub nr. 482/05.03.2014 și Carte funciara nr. 22703;

În conformitate cu prevederile:

- art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- CARTEA a III-a. Despre bunuri. Titlul III - Dezmembramentele dreptului de proprietate, Cap. I - Superficia, art. 693-702 și Cartea a V-a - Despre obligatii, Titlul II - Izvoarele obligatiilor, Cap. I - Contractul din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în executare a Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil;

- art. 36 alin. (2), lit. c), art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 23, pct. C, lit. a) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, (R3), cu modificările și completările;

În temeiul prevederilor art. 45 alin. (1) și art. 115 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba constituirea dreptului de superficie prin licitatie publica a unui imobil - teren intravilan in suprafata de 10 564 mp, situat in Tarlaua 1 Cc, Parcela 12, numar cadastral 22703, satul Poienarii Apostoli nr. 120, apartinand domeniului privat al comunei Gorgota, judetul Prahova;

Art.2. Se aproba **Raportul de evaluare** intocmit de S.C. SEVAL S.R.L., prin inginer Liliana Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr. legitimatie 10 615, conform *anexei nr. 1* la prezenta hoatarare;

Art.3. Se aproba **Studiul de oportunitate** elaborat pentru constituirea dreptului de superficie prin licitatie publica a unui imobil - teren intravilan in suprafata de 10 564 mp, situat in Tarlaua 1 Cc, Parcela 12, numar cadastral 22703, satul Poienarii Apostoli nr. 120, apartinand domeniului privat al comunei Gorgota, judetul Prahova conform *anexei nr. 2* la prezenta hotarare.

Art.4. Se aproba **Documentatia de atribuire si Caietul de sarcini** intocmite pentru constituirea dreptului de superficie prin licitatie publica a unui imobil - teren intravilan in suprafata de 10 564 mp, situat in Tarlaua 1 Cc, Parcela 12, numar cadastral 22703, satul Poienarii Apostoli nr. 120, apartinand domeniului privat al comunei Gorgota, judetul Prahova, conform *anexei nr. 3* la prezenta hotarare.

Art.5. Se aproba **proiectul Contractului de constituire a dreptului de superficie prin licitatie publica**, conform *anexei nr. 4* la prezenta hotarare.

Art.6. Dreptul de superficie prevazut la alin. (1) se constituie pe o perioada de **25 ani**.

Art.7. Pretul de pornire la licitatie/valoarea dreptului de folosinta asupra terenului ce face obiectul contractului de constituire a dreptului de superficie prin licitatie publica este de **8 016 lei/an**, care se va indexa anual cu rata inflatiei.

Art.8. Se constituie **Comisia de evaluare a ofertelor** in vederea atribuirii contractului de constituire a dreptului de superficie, in urmatoarea componenta:

Nr. crt.	COMISIE	Nume/prenume	Functia detinuta
1.	PRESEDINTE	Dănilă Anca	Secretar comuna
2.	MEMBRU	Ilie Florina	Inspector - Comp. Achizitii publice
3.	MEMBRU	Voicu Gheorghe	Consilier local

4.	MEMBRU	Vasile Tudora	Consilier local
5.	SECRETAR	Ion Georgiana-Cristina	Inspector de specialitate - Comp. Registru agricol si cadastru
6.	Membru supleant	- Fratila Marin	Consilier local
7.	Membru supleant	Ion Cristi-Liliana	Inspector - Comp. Financiar-contabil

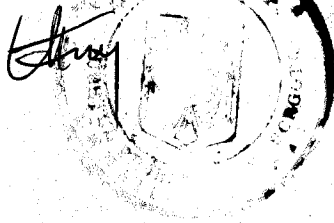
Art.9. Se constituie *Comisia de solutionare a contestatiilor* in vederea atribuirii contractului de constituire a dreptului de superficie, in urmatoarea componenta:

Nr. crt.	COMISIE	Nume/prenume	Funcția detinuta
1.	PRESEDINTE	Tatomir Mihaela	Inspector - Comp. Registru agricol si cadastru
2.	MEMBRU	Alecu Costela	Inspector-Comp. Taxe si impozite locale
3.	MEMBRU	Nicolae Florea	Consilier local
4.	MEMBRU	Hornea Gheorghe	Consilier local
5.	SECRETAR	Nicolae Mariana	Referent-Comp. Taxe si impozite locale
6.	Membru supleant	Voicila Vasile	Consilier local
7.	Membru supleant	Ionita-Alin-George	Inspector - Politie locala

Art.10. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza membri comisiilor constituite.

Art.11. Prezenta hotarare se comunica, prin grija secretarului comunei, membrilor comisiilor constituite, Institutiei Prefectului-judetul Prahova si tuturor autoritatilor si persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Fratila Marin

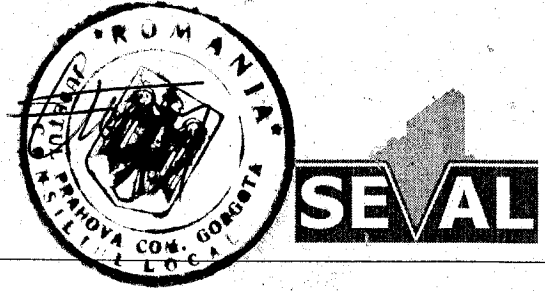


Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR COMUNĂ,
Dănilă Anca

Gorgota, 08.12.2016
Nr. 59
Red/Dact A.D./ 4 ex.

Nr. consilieri în funcție* 15
Nr. consilieri prezenți 12
Nr. voturi pentru 12
Nr. voturi contra 0
Nr. abțineri 0
* inclusiv Viceprimarul comunei Gorgota

S.C. SEVAL S.R.L
Ploiesti, Str. V. Costache nr.43
J 29/ 195/ 2005
C.U.I. 17171579
Tel. / Fax: 0244 510949



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2016-11-05

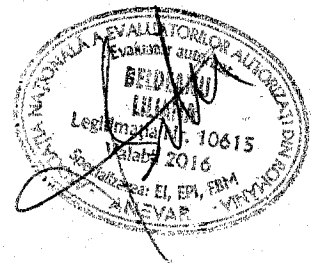
Teren, S = 10.564 mp

***Com. Gorgota, Sat Poienarii Apostoli, T.1, P. CC 12,
Jud. Prahova***

Beneficiar : Consiliul Local al comunei Gorgota

Întocmit,

Ing. Liliana Beldeanu



Noiembrie 2016

C U P R I N S

A. SINTEZA EVALUARII

- 1. Rezultatele evaluarii
- 2. Opinia evaluatorului
- 3. Certificare

B. PREZENTARE GENERALA

- 1. Obiectul raportului de evaluare
- 2. Scopul evaluarii
- 3. Data evaluarii
- 4. Metodologia de evaluare
- 5. Ipoteze si conditii limitative

C. ANALIZA DE PIATA

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

- 1. Statut juridic
- 2. Amplasament. Descriere zona.

E. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 1. Abordarea prin piață
- 2. Opinia evaluatorului
- 3. Valoarea de concesiune

Anexe: Anexa 1 – Descriere amplasament
 Anexa 2 - Calculul valorii de piata a terenului
 Poze

A. SINTEZA EVALUARII

La solicitarea Consiliului Local al comunei Gorgota s-a inspectat si evaluat proprietatea imobiliara situata în comuna Gorgota, sat Poienarii Apostoli, T.1, P.CC 12, judetul Prahova.

Scopul acestui raport este estimarea *valorii de piata* a proprietatii în vederea stabilirii chiriei minime, pentru concesiune .

Abordarea evaluarii este conform standardelor de evaluare ANEVAR editia 2016, respectiv: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare.

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este situata în intravilanul comunei Gorgota, la intrarea în satul Poienarii Apostoli si este de tip teren intravilan, în suprafata de 10.564 mp.

1. Rezultatele evaluarii

La data evaluarii, în urma aplicarii metodei de evaluare prezentate în acest raport a fost obtinuta urmatoarea valoare (rotunjita):

➤ **Abordarea prin piata:**

V comp = 200.400 lei

2. Opinia evaluatorului

Având în vedere scopul prezentului Raport de evaluare, informatiile de piata si caracteristicile proprietatii imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea obtinuta reflecta valoarea de piata a acesteia, argumentat de faptul ca se bazeaza pe date corecte si concrete oferite de piata imobiliara.

Astfel, *valoarea de piata* a proprietatii imobiliare situata în comuna Gorgota, sat Poienarii Apostoli, T.1, P.CC 12, judetul Prahova de tip teren intravilan, în suprafata de 10.564 mp, este în opinia evaluatorului:

V = 200.400 lei (44.400 EUR; 4,20 EUR/ mp) .

Valoarea de concesiune.

Valoarea minima de concesiune este calculata astfel încat valoarea de piata a imobilului sa fie recuperata în 25 ani .

V concesiune = 8.016 lei/ an .

3. Certificare

Ing. Liliana Beldeanu, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10615, declar pe propria răspundere următoarele:

- Prezentările faptelor din raport sunt adevărate și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate.
- Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu este condiționat de nici un aspect al raportului.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR – Editia 2014.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și continuă ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În prezentul raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.
- Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru beneficiar și este valabil numai pentru scopul declarat. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în orice circumstanță.
- Raportul de evaluare nu va putea fi folosit, în întregime sau parțial, în documente sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și contextul în care ar urma să apară.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respective cu respectarea legislației în vigoare.

B. PREZENTARE GENERALA

1. Obiectul raportului de evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară situată în comuna Gorgota, sat Poienarii Apostoli, T.1, P.CC 12, județul Prahova, reprezentând:

- Teren intravilan, curți construcții S = 10.564 mp

2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea stabilirii chiriei minime, pentru concesiune.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local al comunei Gorgota, în calitate de *client*.

3. Data evaluării

Data la care valoarea estimată este valabilă, este 28.11.2016.

Curs valutar B.N.R. = 4,5124 lei/ EUR

4. Metodologia de evaluare

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a *valorii de piață* în vederea stabilirii valorii de concesiune.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi vândut, la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Conform standardelor internaționale de evaluare IVS 2016, pentru estimarea *valorii de piață*, se folosesc următoarele abordări:

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În cazul de față, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației directe.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențieri.

5. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ◆ Evaluarea s-a bazat pe datele din documentele puse la dispoziție de beneficiar și a celor obținute ca urmare a inspecției la fața locului.
- ◆ În baza informațiilor primite, proprietatea a fost considerată în procesul evaluării ca fiind lipsită de sarcini.
- ◆ Se presupune ca proprietatea să se conformeze tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- ◆ Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. Evaluatorul nu poate garanta că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și afecta valoarea acesteia.
- ◆ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.
- ◆ Intrarea în posesie a unei copii a acestui raport nu implică dreptul la publicare a acestuia.
- ◆ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- ◆ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

- ◆ In conformitate cu uzantele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.
- ◆ Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanta.

C. ANALIZA DE PIATA

Analiza pietei imobiliare este o etapa de baza parcursa de catre evaluator în vederea estimării cât mai corecte a valorii de piata a unei proprietăți imobiliare.

Studiul pornește de la definirea tipului de proprietate, de la analiza potențialului de a produce venituri, studiind localizarea proprietății imobiliare, precum si caracteristicile investitorilor si proprietarilor.

Oferta de vânzare a terenurilor libere din zona nu este mare, preturile pentru terenuri amplasate in locatii similare aflându-se în intervalul 1-7 EUR/mp în functie de pozitie, suprafata, morfologie si dotarea tehnico- edilitara a zonei.

Piata imobiliara este încă o piata a vânzatorului, deci este o piata activa.

D. DESCRIEREA PROPRIETATII

1. Statut juridic

Proprietatea apartine domeniului privat al comunei Gorgota, judetul Prahova.

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Hotarare nr.69/ 28.11.2013 a Consiliului Local al comunei Gorgota
- Lista de inventariere cont 2111- Terenuri domeniul privat UAT Gorgota
- Incheiere nr.8874/ 07.02.2014
- Extras de carte funciara pentru informare nr.8874/ 07.02.2014
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc.1:1000

2. Amplasament. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară este situată în zona periferica a comunei Gorgota , sat Poienarii Apostoli.

Accesul se face din drumul local pietruit.

Din punct de vedere al morfologiei, terenul este accidentat cu o inclinare mica.

Poluare: Terenul este poluat cu moloz provenit din resturi de materiale de constructii.

Utilitati: In apropierea locatiei exista retelele stradale de energie electrica si apa.

Suprafata terenului este de 10.564 mp.

Caracteristicile proprietatii se regasesc in Anexa nr.1.

E. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Abordare prin piață

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spații într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcție.

Relația dintre cerere și oferta și faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar vor determina prețul de achiziție.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți, între care terenul are un rol esențial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea etc.) și existența unor utilități (apa curentă, canalizare, energie electrică, gaze etc.) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un scop anume. De obicei, se spune că terenul are valoare, iar construcțiile pot crește sau nu această valoare.

Metoda comparației directe este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile similare în zonă.

Această metodă este cel mai des utilizată în cazul în care există date comparabile, analizându-se prețurile și acele informații referitoare la loturile de teren similare. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Au fost selectate și analizate proprietăți comparabile (terenuri libere) oferite spre tranzacționare, situate în zonă.

Calculul valorii de piață a fost efectuat în Anexa 2 - Calculul valorii de piață a terenului, rezultând o valoare rotunjită de :

Valoare teren = 200.400 lei

2. **Opinia evaluatorului**

Tinând cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara, în opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii.

Astfel, valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara situata în comuna Gorgota, sat Poienarii Apostoli, T.1, P.CC 12, judetul Prahova, in suprafata de 10.564 mp, este :

Valoare teren = 200.400 lei (44.400 EUR; 4,20 EUR/mp)

3. **Valoarea de concesiune.**

Valoarea minima de concesiune este calculata astfel incat valoarea de piata a imobilului sa fie recuperata in 25 ani .

V teren = 200.400 lei

V chirie = 200.400 lei : 25 ani = 8.016 lei/ an

Întocmit,

Ing. Liliana BELDEANU

