

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA CIOCĂNEȘTI
CONSILIUL LOCAL CIOCĂNEȘTI

HOTĂRÂRE

nr.52 din 20 decembrie 2023

**privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 183 mp
proprietatea publică a Comunei Ciocănești, județul Dâmbovița**

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.15 alin.(2), art.120 alin.(1), art.121 alin.(1) și alin.(2) și art.136 alin.(4) din Constituția României, republicată;
- art.10 paragraful 3 din Cartei europene a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art.7 alin.(2) și art.18-24 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- art.1 alin.(2), art.3, art.95 alin.(2), art.96, art.98, art.105 alin.(1) art.123 alin.(1) și alin.(4), art.129 alin.(1) și alin.(2) lit.a) combinat cu alin.(3) lit.a), art.138 alin.(6) alin.(8)-(10) alin.(14) și alin.(16), art.139 alin.(5), alin.(11) și alin.(12), art.140 alin.(1) și alin.(2), art.233 alin. (2), art.234, art.235, art.236 și art.240 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.2 alin.(2), art.41 alin.(5), art.50 alin.(4), art.58, art.59, art.61, art.62 și art.70 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Referatul de necesitate nr.5904/21.07.2023, al cărui semnatar este viceprimarul comunei Ciocănești, prin care propune inițierea întocmirii raportului de evaluare;
- Raportul de evaluare întocmit de către Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion, în vederea stabilirii valorii de piață în situația vânzării acestuia și implicit a redevenței minime de concesiune care ar putea să fie percepută cu privire la teren, la data de 18 august 2023;
- În urma propunerii de concesiune primite din partea societății DAVID NICHOLAS CASINO SRL, înregistrată cu nr. 8426/20.10.2023 Consiliul Local Ciocănești a procedat la elaborarea Studiului de oportunitate, în virtutea dispozițiilor art.308 coroborat cu cele ale art.362 alin.(1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Regulamentului-cadru de

concesiune a bunurilor proprietate publică/privată ale Comunei Ciocănești, Județul Dâmbovița, însușit prin Hotărârea Consiliului Local Ciocănești nr.25/24.05.2021;

- Analizând referatul de aprobare nr.8948/09.11.2023, al cărui semnatar este primarul comunei Ciocănești, prin care propune inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață de 183 mp, proprietatea publică a Comunei Ciocănești, județul Dâmbovița;
- Raportul de specialitate nr.8963/10.11.2023, înaintat de către d-ra Eftimie Ramona-Georgiana, inspector asistent urbanism;
- Luând act de proiectul de hotărâre inițiat de către primarul localității Ciocănești privind aprobarea concesiunii terenului în suprafață totală de 183 mp, amplasat în intravilanul satului Urziceanca, comuna Ciocănești, Județul Dâmbovița, T. 9, P. 512/2, având categoria de folosință curți-construcții, nr. cadastral 74432, înscris în cartea funciară a localității Ciocănești nr.74432 înregistrat cu nr.9013/13.11.2023;
- în considerarea dispozițiilor art.362 coroborate cu cele ale art. 302 și urm. din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale Regulamentului-cadru de concesiune a bunurilor proprietate publică sau privată ale Comunei Ciocănești, Județul Dâmbovița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ciocănești nr. 25/24.05.2021;
- avizul Comisiei de specialitate pentru organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului;
- având în vedere rezultatul votului deschis exprimat prin ridicarea mâinii, respectiv 15 voturi „pentru”;

Potrivit prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art.136 alin.(1) art.139 alin.(1) și alin.(3) lit.g) coroborate cu cele ale art.196 alin.(1) lit. a) și ale art.302, art.303, art.305-331, art.354, art.355, art.362 alin.(1) și alin.(3) coroborate cu cele ale art.312 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CIOCĂNEȘTI, întrunit în ședința ordinară din data de 20 decembrie 2023, adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 - Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață totală de 183 mp, situat T. 9, P. 512/2 a intravilanului Comunei Ciocănești, satul Urziceanca, str.ing. Aldea Tudorache, județul Dâmbovița, având categoria de folosință curți-construcții, nr. cadastral 74432, înscris în cartea funciară a localității Ciocănești nr.74432, anexa nr.1 la prezenta hotărâre ce constituie parte integrantă al acesteia.

Art.2 - Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion la data de 18 august 2023, care stabilește valoarea de piață a redevenței minime de concesiune care ar putea să fie percepută cu privire la teren, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre ce constituie parte integrantă al acesteia.

Art.3 - Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului identificat la art.1, pe o perioadă de 49 ani. Redevența este de 2.533 Lei/an, respectiv 512 Euro/an, (la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României de 1 Euro=4,9442 Lei) așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de către Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4 - Se aprobă Caietul de sarcini privind concesionarea terenului în suprafață totală de de 183 mp, situat în T. 9, P. 512/2 a intravilanului Comunei Ciocănești, satul Urziceanca, str.ing. Aldea Tudorache, județul Dâmbovița, având categoria de folosință curți-construcții, nr. cadastral 74432, înscris în cartea funciară a localității Ciocănești nr.74432, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre ce constituie parte integrantă al acesteia.

Art.5 - Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea terenului în suprafață totală de de 183 mp, situat în T. 9, P. 512/2 a intravilanului Comunei Ciocănești, satul Urziceanca, str.ing. Aldea Tudorache, județul Dâmbovița, având categoria de folosință curți-construcții, nr. cadastral 74432, înscris în cartea funciară a localității Ciocănești nr.74432, conform anexei nr.4 la prezenta hotărâre ce constituie parte integrantă al acesteia.

Art.6 - În scopul materializării prezentului proiect de hotărâre, se autorizează primarul în a emite orice acord, aviz sau autorizație, după caz, prevăzute de lege ca atribuție a Consiliului Local Ciocănești, precum și în a stabili orice măsuri va crede de cuviință cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

Art.7 - (1) Se constituie Comisia de evaluare, compusă din 5 membrii, după cum urmează:

- | | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 1). Tudoran Marian-George | - viceprimarul comunei Ciocănești | - președinte; |
| 2). Eftimie Ramona - Georgiana | - inspector asistent urbanism | - membru; |
| 3). Dincă Dumitru | - consilier local | - membru; |
| 4). State Ilie | - consilier local | - membru; |
| 5). _____ | - reprezentant teritorial ANAF | - membru. |

(2) Comisia de evaluare constituită potrivit alin.(1) își desfășoară activitatea în condițiile art.317 alin.(1), alin.(2), alin.(3) lit.b) și alin.(4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8 - Orice alte prevederi având același obiect de reglementare își încetează aplicabilitatea.

Art.9 - Se încredințează cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Primarul comunei Ciocănești prin compartimentul din aparatul său de specialitate;

Art.10 - Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Ciocănești și consilierilor locali, prefectului județului Dâmbovița, și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Ciocănești, în format electronic, la pagina de internet www.primariaciocanestidb.ro, în subeticheta „HOTĂRĂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE”, pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative.

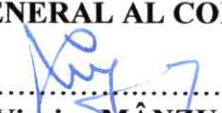
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,


.....
Ion CRISTEA



Contrasemnează pentru legalitate:

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,


.....
jr. Viorica MÂNZU

CARTUȘ CARE SE COMPLETEAZĂ ANTERIOR ATESTĂRII AUTENTICITĂȚII HOTĂRĂRII, SUB ...*				
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ ☒		DESCHIS		SECRET
prin prinderea mâinii		prin apel nominal		
HOTĂRĂRE CU CARACTER NORMATIV & DA/NU >		NU		HOTĂRĂRE CU CARACTER INDIVIDUAL & DA/NU > DA
0.a.	Hotărâre care se	a două treimi din numărul consilierilor locali în funcție	DA/NU	Se înscrie numărul de
0.b.	adoptă cu votul:	majorității consilierilor locali în funcție	DA/NU	DA
0.c.		majorității consilierilor locali prezenți	DA/NU	voturi determinat, potrivit majorității necesare:
1.	Numărul consilierilor locali, potrivit legii			0
2.	Numărul consilierilor locali în funcție (rând 2 ≤ rând 1 și rând 2 = rând 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10)			15
3.	Numărul minim al consilierilor locali prezenți la ședință pentru ca aceasta să se desfășoare legal (rând 3 ≤ rând 4)			8
4.	Numărul consilierilor locali prezenți la ședință (rând 4 ≥ rând 3 și rând 4 = rând 5 + 6 + 7 + 10)			14
5.	Numărul voturilor „PENTRU” (rând 5 ≤ rând 0)			14
6.	Numărul voturilor „CONTRA” (rând 6 ≤ rând 0)			0
7.	Numărul voturilor „ABȚINERE” (rând 7 ≤ rând 0)			0
8.	Numărul consilierilor locali absenți motivat			1
9.	Numărul consilierilor locali absenți nemotivat			0
10.	Numărul consilierilor locali care nu pot lua parte la deliberare și la adoptarea hotărârii deoarece, fie personal, fie prin soț, soție, afini sau rude până la gradul al patrulea inclusiv, au un interes patrimonial în problema supusă dezbaterilor consiliului local, respectiv:			0
nu este cazul				
NOTĂ: 1. În numărul consilierilor locali este inclus și viceprimarul comunei, după cum numărul voturilor cuprinde și votul acestuia. 2. Dacă la rândul 10 nu este niciun consilier local în această situație, se trece „zero”, iar pe rândul corespunzător nominalizării consilierilor locali respectivi, se menționează „nu este cazul”.				
*Semnătura secretarului general al comunei sau, numai în lipsa acestuia, a persoanei din aparatul de specialitate al primarului comunei căruia i s-a stabilit ca atribuție efectuarea acestor proceduri				

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR. 52/2023			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	20/12/2023	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	20/12/2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2023	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2023	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	.../.../2023	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”; ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”; ³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...; ⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei...; ⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”; ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”; ⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”			

Anexa nr.1
la Hotărârea nr.52/20.12.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 183
MP PROPRIETATE PUBLICĂ A COMUNEI CIOCĂNEȘTI, JUDEȚUL
DÂMBOVIA

Noiembrie 2023

1. PREMISELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE.....	3
2. SCOPUL ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE	3
3. DESCRIEREA TERENULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT	4
3.1 Descrierea generală	4
3.2 Evaluare imobiliară	4
4. MOTIVE ECONOMICE, FINANCIARE, SOCIALE ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIUNEA	5
4.1 Analiza din perspectiva economico-financiară și socială	5
4.2 Analiza din perspectiva protecției mediului înconjurător.....	6
5. REDEVENȚA ȘI DURATA CONCESIUNII	6
6. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.....	6
7. CONCLUZII	7

1. PREMISELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Unitatea Administrativ-Teritorială Ciocănești deține în proprietate publică, terenul în suprafață totală de 183 mp, situat în intravilanul Comunei Ciocănești, satul Urziceanca, str.ing. Aldea Tudorache, județul Dâmbovița, identificat după cum urmează:

- (a) terenul în suprafață de 183 mp, situat în T. 9, P. 512/2, având categoria de folosință curți-construcții, nr. cadastral 74432, înscris în cartea funciară a localității Ciocănești nr.74432.

Terenul este ocupat în prezent de un imobil - construcție pe structură metalică, acoperită cu tablă, având regim de înălțime parter, cu o suprafață construită desfășurată de 88 mp, utilizată ca spațiu comercial - magazin, deținută în proprietate de SC DAVID NICHOLAS CASINO SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.101/27.11.2017.

În urma propunerii de concesiune primite din partea SC DAVID NICHOLAS CASINO SRL, înregistrată cu nr. 8426/20.10.2023 Consiliul Local Ciocănești a procedat la elaborarea Studiului de oportunitate, în virtutea dispozițiilor art.308 coroborat cu cele ale art.362 alin.(1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Regulamentului-cadru de concesiune a bunurilor proprietate publică/privată ale Comunei Ciocănești, Județul Dâmbovița, însușit prin Hotărârea Consiliului Local Ciocănești nr.25/24.05.2021.

În concordanță cu hotărârea Consiliului Local Ciocănești, prezentul Studiu de oportunitate analizează opțiunile (funcțiunile propuse) aferente concesiunii terenului, astfel încât concesiunea rezultată să fie realizabilă și fezabilă, atât din punct de vedere tehnic, cât și din punct de vedere economic și legal, și să respecte normele de protecția mediului.

În realizarea prezentului Studiu de oportunitate au fost realizați următorii pași:

- analizarea propunerii de concesiune primite din partea SC DAVID NICHOLAS CASINO SRL;
- Raportul de evaluare al terenului întocmit de Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion la data 18 august 2023.

2. 3. SCOPUL ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE:

Scopul acestui Studiu de oportunitate este să determine oportunitatea concesiunii terenului, având în vedere următoarele aspecte:

- (a) terenul, deși ocupat de construcție, nu este deținut și utilizat în prezent în baza unui contract de concesiune;
- (b) Unitatea Administrativ-Teritorială Ciocănești a primit propunerea de concesiune din partea SC DAVID NICHOLAS CASINO SRL;
- (c) este necesar să fie atrase venituri la bugetul local al Comunei Ciocănești.

3. DESCRIEREA TERENULUI:

a. Descrierea generală:

Unitatea Administrativ-Teritorială Ciocănești deține în proprietate publică terenul în suprafață totală de 183 mp, situat în intravilanul Comunei Ciocănești, sat Urziceanca, str.ing. Aldea Tudorache, județul Dâmbovița, identificată conform extrasului de carte funciară atașat ca Anexa nr.1 la prezentul, după cum urmează:

- terenul în suprafață de 183 mp, situat în T. 9, P. 512/2, având categoria de folosință curți-construcții, nr. cadastral 74432, înscris în cartea funciară a localității Ciocănești nr.74432.

Terenul este ocupat în prezent de un imobil - construcție pe structură metalică, acoperită cu tablă, având regim de înălțime parter, cu o suprafață construită desfășurată de 88 mp, utilizată ca spațiu comercial - magazin, deținută în proprietate de SC DAVID NICHOLAS CASINO SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.101/27.11.2017.

Întrucât, terenul este ocupat în integralitate de către construcția metalică - magazin, acesta va fi concesionat ca un unic bun imobil.

Terenul se află înscris în domeniul public al Unității Administrativ-Teritorială Ciocănești, conform Hotărârii Consiliului Local Ciocănești nr.17/09.03.2023 și anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

b. Evaluare imobiliară:

La solicitarea Consiliului Local Ciocănești a fost elaborată de către Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion, documentația privind Raportul de evaluare al terenului în vederea stabilirii valorii de piață în situația concesionării acestuia și implicit a redevenței minime de concesiune care ar putea să fie percepută cu privire la teren. Raportul integral de evaluare imobiliară întocmit de către Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion este atașat ca Anexa nr.2, la prezentul Studiu de Oportunitate.

Conform Raportului de evaluare, terenul nu este supus vreunei limitări de ordin juridic sau de altă natură, care să afecteze exercitarea dreptului de proprietate sau care să împiedice concesionarea.

Evaluarea realizată de către Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion, a concluzionat faptul că valoarea totală a Terenului care urmează să fie concesionat este de **25.334,00 Lei, echivalentul a 5.124 Euro** (la cursul de schimb publicat de Banca Națională a României de 1 Euro=4,9442 Lei). Prin urmare, conform dispozițiilor secțiunii 5 de mai jos, valoarea minimă a redevenței de concesiune care ar putea fi solicitată este de **2.533 Lei/an, respectiv 512 Euro/an.**

4. MOTIVE ECONOMICE, FINANCIARE, SOCIALE SI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIUNEA

a. Analiza din perspectiva economică-financiară și socială

Concesionarea terenului ar conduce la obținerea de noi venituri la bugetul local al Unității Administrativ-Teritorială Ciocănești cu titlu de redevență și impozite locale percepute cu privire la teren. Din punct de vedere financiar se estimează că prin concesionarea terenului s-ar realiza următoarele venituri suplimentare anuale la bugetul local:

(a) cuantumul redevenței anuale în valoare de **512 Euro x 49 ani = 25.088 Euro;**

(b) impozitul pe teren în valoare de [●] x 49 ani = [●]

Inițiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Ciocănești, cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar și social:

- Administrarea eficientă a domeniului public al comunei Ciocănești;
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare;
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției executate și a terenului concesionat;
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

b. Analiza din perspectiva protecției mediului înconjurător:

Motivația pentru component de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractual de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

Cu toate acestea, pentru asigurarea unei protecții adecvate și concrete a mediului înconjurător, prin intermediul documentației de concesiune se vor interzice în mod expres următoarele activități:

- (a) evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare;
- (b) aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor special amenajate;
- (c) evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduri (uleiuri) și orice alte materiale toxice în apele de suprafață sau subterane;
- (d) producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise, conform dispozițiilor legale în vigoare.

5. REDEVENȚA ȘI DURATA CONCESIUNII:

În stabilirea unei redevențe minime cu privire la teren s-au avut în vedere dispozițiile art.17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții¹ și Raportul de evaluare a terenului elaborat de Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion (*Anexa nr.2*) la Studiul de oportunitate.

Prin urmare, redevența minimă a fost calculată după cum urmează:

valoarea de piață a terenului/49 ani = redevența minimă de concesiune/ an

2.533 Lei /49 ani = 124.117 Lei

512 Euro /49 ani = 25.088 Euro

Durata concesiunii este stabilită pentru perioada de 49 ani.

6. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

Conform dispozițiilor art.362 alin.(3) coroborate cu cele ale art.312 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune se atribuie prin aplicarea procedurii de licitație, cu excepția

¹Art. 17 "Limita minima a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

situațiilor reglementate în cadrul art.315 din Codul Administrativ, articol care nu este aplicabil în cazul terenului.

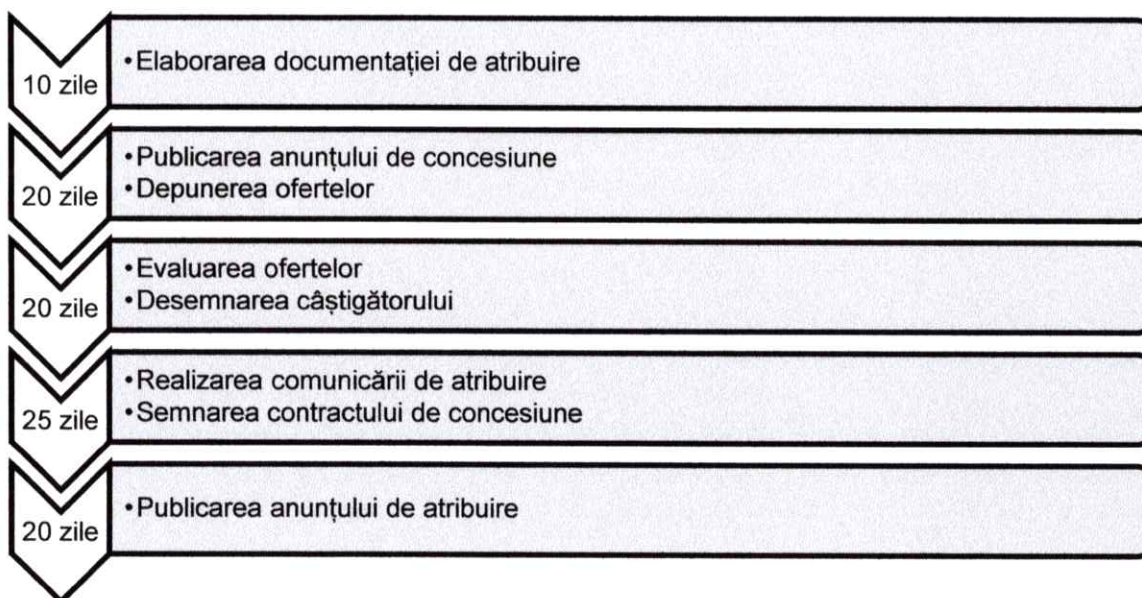
Prin urmare, conform dispozițiilor legale menționate anterior, Unitatea Administrativ-Teritorială Ciocănești va aplica procedura licitației în scopul atribuirii contractului de concesiune a Terenului.

Se estimează următorul calendar pentru realizarea procedurii de licitație:

- T_0 —Pregătirea documentației de atribuire și transmiterea spre publicare a unui anunț de concesionare;
- Depunerea ofertelor (T_0+20 de zile calendaristice);
- Evaluarea ofertelor (nu există termen legal), doar în cazul în care au fost depuse minim 2 oferte valabile
- T_1 - Stabilirea ofertantului câștigător prin aplicarea criteriilor de atribuire
- T_2 - Realizarea comunicării privind decizia de atribuire a contractului ($T_1 + 3$ zile lucrătoare)
- T_3 - Semnarea contractului ($T_2 + 20$ de zile calendaristice)/Anularea procedurii - în cazul în care nu au fost depuse 2 oferte valabile
- Publicare anunț de atribuire în Monitorul Oficial al României (T_3+20 de zile calendaristice).

7. CONCLUZII:

Ca urmare a analizei realizate prin intermediul acestui Studiu de oportunitate, rezultă că este oportun ca Terenul să fie concesionat atât din perspectiva economică-financiară, cât și din punct de vedere social și de mediu, indemnizația minimă de concesiune fiind 2.533 Lei/an, respectiv 512 Euro/an.



Anexe:

- Anexa nr.1 Extras de carte funciară privind terenul menționat.
- Anexa nr.2 Raportul de evaluare a terenului elaborat la data de 18 august 2023 de
Expert evaluator-membru ANEVAR, ing. Marian Ion

Contrasemnează pentru legalitate:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

.....

Ion CRISTEA



SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,

.....

jr. Viorica MÂNZU

Targoviste, str. Nicolae Vacarescu, nr. 2, jud. Dambovita, cod 130009

Tel GSM +40 721 293 110 e-mail: marian_st_ion_@yahoo.com

Legitimatie nr. 13901/2023 – Cod Unic de Inregistrare Fiscala 19571563

AUGUST 2023

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

NEREZIDENTIALA – TEREN INTRAVILAN

Adresa imobi **Comuna Ciocanesti, sat Urziceanca,**
Str. Ing. Aldea Tudorache, DS 135 , judet Dambovita

Proprietar imobil: **COMUNA CIOCANESTI**

Solicitant evaluare: **PRIMARIA CIOCANESTI**

Beneficiar evaluare: **PRIMARIA CIOCANESTI**

Expert evaluator,
ing. Marian Ion

CUPRINS

1. Sinteza evaluarii
2. Termeni de referinta ai evaluarii
3. Prezentarea datelor
4. Evaluarea proprietatii
5. Concluzii
6. Anexe



1. SINTEZA EVALUARII

Solicitant: **PRIMARIA CIOCANESTI**

Beneficiar evaluare: **PRIMARIA CIOCANESTI**

Proprietar: **COMUNA CIOCANESTI**

IMOBIL EVALUAT

Nr ert	Denumirea imobilului	Adresa Imobil	Val. lei/ total	Val. Euro/ total
1.	Teren intravilan curti – constructii , in suprafata de 183 mp	Comuna Ciocanesti, sat Urziceanca, Str. Aldea Tudorache, DS 135 , judet Dambovita	25.334	5.124
TOTAL			25.334	5.124

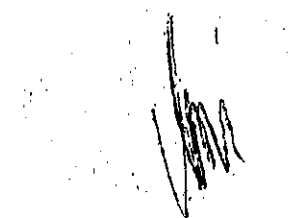
Nota : Valorile sunt exprimate in RON

Cursul de schimb valutar BNR 1 Euro = 4,9442 lei / 18.08.2023

Valoarea de mai sus reprezinta valoarea de piata a imobilului si nu contine TVA.

18.08.2023

Expert evaluator,
Ing. Marian Ion



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

PREZENTAREA EVALUATORULUI

PFA Marian Ion, C.U.I. 19571563, reprezentata prin Expert evaluator Ing. Marian Ion,
Adresa evaluator: Municipiul Targoviste, str. Nicolae Vacarescu, nr. 2, judetul Dambovita
Specializare evaluator: EPI (Evaluator proprietati imobiliare) si EBM (evaluator bunuri mobile)
Autorizatie / Legitimatie ANEVAR : 13901/2023

PREZENTAREA CLIENTULUI

CLIENT: PRIMARIA CIOCANESTI, cu sediul in Comuna Ciocanesti, str. Cantacuzino, nr. 79, judet Dambovita.

IDENTIFICAREA PROPRIETATII EVALUATE

Obiectul evaluarii - in conformitate cu cerintele clientului – il constituie evaluarea proprietatii imobiliare de tip nerezidential , situata in Comuna Ciocanesti, sat Urziceanca, judet Dambovita si compusa din **TEREN INTRAVILAN CURTI-CONSTRUCTII**, identificat cu nr cadastral 74432 si intabulat in CF 74432 Ciocanesti, in suprafata masurata 183 mp

SCOPUL EVALUARII

Stabilire valoare de piata in vederea concesiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare 2022 adoptate de A.N.E.V.A.R., ca Standarde Nationale de Evaluare, ghidul metodologic de evaluare GEV 630 (evaluarea bunurilor imobiliare.)

TIPUL VALORII ESTIMATE

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, „*valoarea de piata*”, definite in SEV 100, Cadru general, *Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator holarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Conceptul valoare de piata presupune un prēt negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber. Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisibila legal si fezabila financiar

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, în baza următorului document:

- Extras de Carte Funciara 74432 Ciocanesti, nr cerere 58121/17.05.2023

BAZA DE EVALUARE

Baza evaluarii, metodologia: Baza evaluarii realizata in prezentul raport este „valoarea de piata”, asa cum este definita in Standardele de Evaluare 2022 si ANEVAR, iar metodologia de lucru este cea recomandata de GEV 630.

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor ANEVAR 2022:

- ♦ SEV 100 – Cadrul general
- ♦ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- ♦ SEV 102 – Implementare
- ♦ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ♦ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ♦ SEV 400 – Verificarea evaluarii
- ♦ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

DATA EVALUĂRII

Data raportului este **18.08.2023**

Data evaluarii este **18.08.2023**

Data inspectiei proprietatii (constatarilor pe teren) este **18.08.2023**

Inspectia terenului s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei Ciocanesti, D-l Tudoran V.

MONEDA VALORII DEFINITE

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs schimb valutar anuntat de BNR: **4,9442 LEI/EURO** corespunzator datei evaluarii- 18.08.2023

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc)

METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea *valorii de piata* a fost aplicata o metoda de evaluare si anume: abordarea prin piata, asa cum este definita in standardele de evaluare in vigoare, in metodologiile ANEVAR.

SURSE DE INFORMARE

Datele si informatiile primite din partea proprietarului alaturi de alte informatii obtinute de evaluator, constituie materialul documentar pentru realizarea diagnosticarii proprietatii supuse evaluarii.

Au fost consultate o serie de documente dintre care mentionam:

- Acte de atestare a dreptului de proprietate;
- Standarde Internationale de Evaluare;
- Date din literatura specifica domeniului evaluarii.
- Oferte de vanzare de proprietati din zonele asemanatoare, preluate din presa, ziarele Raid, Jurnal de Dambovită, Anuntul Telefonice, internet si agentii imobiliare locale;
- Informatii culese cu prilejul inspectarii proprietatii supuse evaluarii.
- Insectia proprietatii

Evaluatorul a efectuat vizita la adresa proprietatii, prilej cu care s-a efectuat inspectia directa si s-au purtat discutii cu proprietarul.