

HOTĂRÂRE NR. 126/2023

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 11 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, domnului Vătășesc Cornel Cosmin, în vederea extinderii construcțiilor terenul alăturat

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06.2023;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 124/2023 și Referatul de aprobare nr. 124/1/17/19.06.2023 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 11 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, domnului Vătășesc Cornel Cosmin, în vederea extinderii construcțiilor terenul alăturat;

Având în vedere Raportul nr. 127/1/18/19.06.2023 al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate "Juridică și de disciplină" a Consiliului local Vulcan înregistrat sub nr. 141/1/19/28.06.2023,

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 25959/12.05.2023 prin care numitul Vătășesc Cornel Cosmin solicită concesionarea suprafeței de teren de 11 mp este situat în Municipiul Vulcan, str. Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621 în vederea extinderii balconului.

În conformitate cu prevederile:

- art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Hotărârea Consiliului local nr. 59/2023 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Vulcan a imobilului teren înscris în C.F 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, în suprafață de 11 mp.

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. 2 lit. c, alin.6, lit. b și art. 139 alin. 2, lit. g din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se aproba Studiul de oportunitate pentru concesionarea directă, a terenului în suprafață de 11 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, domnului Vătășesc Cornel Cosmin, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat, conform **anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă concesionarea directă a terenului în suprafață de 11 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, domnului Vătășesc Cornel Cosmin, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat, identificat în **anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Durata concesiunii se stabilește la 25 ani începând cu data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință a părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art.4. Se însușește Raportul de evaluare nr. nr. 93/22.05.2023 întocmit de evaluator autorizat Mangu Sorin Iuliu, care stabilește o valoare de piață a terenului în suprafață de 11 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, prevăzut în **anexa nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Redevența pentru terenul de 11 mp se stabilește la 89,10 lei/an fără TVA, cu indexarea anuală în funcție de coeficientul de inflație.

Art. 6 Se aproba Contractul de concesiune – Cadru, conform **anexei nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 Predarea-primirea imobilului se face pe baza unui Proces-verbal încheiat între cele două părți.

Art.7 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.8 Prezenta hotărâre se comunică Prefectului - județul Hunedoara, primarului municipiului Vulcan, Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Arhitect șef , Serviciului Financiar Contabil și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 28.06.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA SIMONA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre a fost adoptată, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :18

Pentru :18

Împotriva:0

Abțineri :0

ANEXA NR. 1 LA HCL.126/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 11 mp, proprietatea privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, domnului Vătășesc Cornel Cosmin, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Ca urmare a cererii depuse de către domnul Vătășesc Cornel Cosmin înregistrată cu nr. 25959/12.05.2023 la sediul Primăriei Municipiului Vulcan, prin care solicita concesionarea suprafeței de 11 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621 în vederea extinderii balconului.

2. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

Solicitarea de mai sus se încadrează în art. 13 (1) și ale art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată și actualizată, care precizează:

ART. 13 (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

ART. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;

- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 11 mp, teren situat în str.Morii, înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, domnului Vătășesc Cornel Cosmin, se va face pe o perioadă de 49 de ani;

4. ELEMENTE DE PREȚ

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, la 89,10 lei/an fără TVA, cu indexarea anuală în funcție de coeficientul de inflație

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face conformitate cu art. 15 litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, prin concesionare directă domnului Vătășesc Cornel Cosmin, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului sau în perioada de valabilitate a documentelor emise de Primaria Municipiului Vulcan. Având în vedere că terenul solicitat aparține domeniului privat al Municipiului Vulcan, este înscris în CF 63621 Vulcan, nr. cad. 63621, este situat în continuarea imobilului apartament situat pe Str. Morii, bl 68, parter, taxele ce vor fi încasate constituie venit la bugetul local și până la aceasta dată terenul nu a fost regăsit ca fiind revendicat conform Legilor Proprietății, va rugăm să dispuneți cu privire la promovarea unui

proiect de hotarare, pentru concesiunea directa a unei suprafete de 11 de mp, teren proprietate privata a Municipiului Vulcan, pentru realizarea construcțiilor de pe terenul alăturat - balcon si schimbarea de destinatie in locuinta unifamiliala, cu respectarea arhitecturii zonei.

Întocmit

Arhitect Șef

Acs Paraschiva

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

Carte Funciară Nr. 63621 Comuna/Oraș/Municipiu: Vulcan

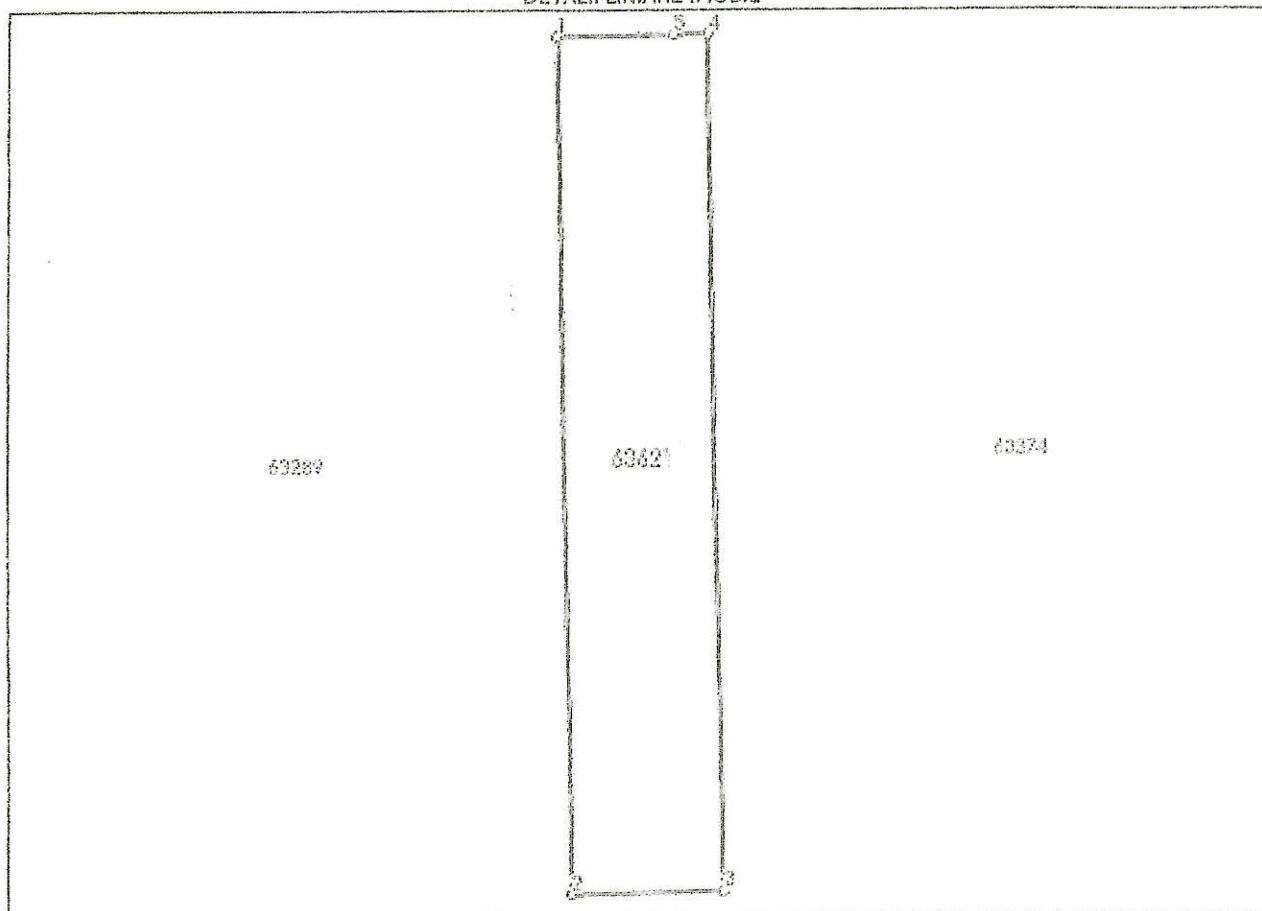
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63621	11	

* 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	curți construcții	DA	11	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.803
2	3	1.389
3	4	7.803
4	5	0.309
5	1	1.081

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

29-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIANA-IONELIA FERENTIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
ROGOBETE MIHAELA

ANEXA nr. 3
la H.C.L nr. 126/2023

RAPORT DE EVALUARE
VULCAN, Str. Morii , fără număr

Prezenta anexă conține 34 de file

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

ANEXA nr. 3
la H.C.L. nr. 126/2023

RAPORT DE EVALUARE
VULCAN, Str. Morii, fără număr

Prezenta anexă conține 34 de file

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 93/22.05.2023)

TEREN INTRAVILAN

**VULCAN, strada MORII, fără număr
- Cartea Funciară nr. 63621 Vulcan -**



Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Vulcan

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 93/22.05.2023	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 164/15.05.2023 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren intravilan" (cu suprafața de 11 mp, categoria de folosință "curți-construcții").

Terenul intravilan este situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Morii, fără număr (zona blocului 68).

Terenul intravilan aparține Domeniului Privat al Municipiului Vulcan, fiind înscris în C.F. nr. 63621 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 63621.

Terenul intravilan a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 22.05.2023.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a terenului intravilan.

În vederea evaluării terenului intravilan a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Estimarea chiriei de piață a terenului intravilan s-a realizat cu luarea în considerație a valorii de piață a acestuia și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Proprietatea imobiliară	Chiria de piață
Teren intravilan (Vulcan, strada Morii, fără număr) (suprafața: 11 mp) (categoria de folosință: "curți-construcții")	89,10 RON/an (echivalent 8,10 RON/mp/an)

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
1.1	Evaluatorul
1.2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
1.3	Obiectul evaluării
1.4	Datele generale ale evaluării
1.5	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
1.6	Surse de informare
1.7	Certificare
1.8	Declarație de conformitate
1.9	Ipoteze semnificative și condiții limitative
1.10	Ipoteze speciale semnificative
2. REZULTATELE EVALUĂRII	
2.1	Valoarea de piață a terenului
2.2	Chiria de piață a terenului
3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR	
3.1	Informații referitoare la dreptul de proprietate
3.2	Informații cadastrale
3.3	Informații generale referitoare la zona de amplasare a terenului
3.4	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a terenului
3.5	Informații referitoare la teren
3.6	Analiza celei mai bune utilizări
3.7	Analiza pieței imobiliare
4. EVALUAREA	
4.1	Definiții generale
4.2	Definiții ale valorii
4.3	Valoarea de piață
4.4	Chiria de piață
4.5	Metode de evaluare
5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI	
ANEXE	
Anexa 1: Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Anexa 2: Estimarea chiriei de piață a terenului	
Anexa 3: Extras de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 4: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul	

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Organizația profesională	Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
Legitimația ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2023, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 44.075/12.01.2023 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Țiriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2023 - 31.12.2023
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242
E-mail	mangusorin@yahoo.com

1.2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Vulcan, strada Mihai Viteazu, numărul 31; Cod de Înregistrare Fiscală: 4375267)

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 11 mp)
Proprietar	Municipiul Vulcan - Domeniul Privat
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Morii, fără număr (zona blocului 68)

1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață Chiria de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a terenului (fundamentarea nivelului de referință al redevenței, în procedura de concesionare prin licitație publică)
Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării	Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României)
Data de referință a evaluării	22.05.2023
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9780 RON 1 USD = 4,6012 RON

Inspecția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 22.05.2023, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan
Data Raportului de Evaluare	24.05.2023

1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

1.6. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-urile de publicitate imobiliară www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro Primăria Municipiului Vulcan Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în Municipiul Vulcan, strada Morii, fără număr (C.F. nr. 63621 Vulcan)" Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților
--

1.7. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos. -afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului; -analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare; -în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;
