

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARUL COMUNEI RUGINEȘTI

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 40 din data de 03.07.2023

Privind: aprobarea propunerii de vânzare, prin licitație publică a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în intravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1381 mp, identificat în tarlaua 10, parcela 192, număr cadastral 55222 înscris în Cartea Funciară nr. 55222 Ruginești

Primarul comunei Ruginesti, judetul Vrancea:

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- b) Art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b), art. 354, art. 355, art. 362, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- c) Art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice, cu modificarile si completările ulterioare.
- e) HCL nr. 32/30.06.2017 privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 27/30.09.2013 privind însușirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginești, județul Vrancea;
- f) HCL nr. 55/30.08.2022 privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor ce aparțin doeniului public/privat al comunei R. ruginești, județul Vrancea;
- g) Raportul de specialitate nr. 4532 / 19.06.2023;
- h) Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 5533 / 19.06.2023;
- i) Raportul de evaluare întocmit de către Evaluatorul Autorizat, Ec. Ing. Mocanu Iulian;
- j) Certificatul de urbanism informativ nr. 6/22.02.2023.

În temeiul art. 5 lit. cc), art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propune următorul,

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Să se aprobe propunerea de vânzare, prin licitație publică, a imobilului ce aparține domeniului privat al comunei Ruginești, județul Vrancea, situat în intravilanul comunei Ruginești, județul Vrancea, în suprafață de 1381 mp, teren neproductiv, identificat în tarlaua 10, parcela 192, număr cadastral 55222 înscris în Cartea Funciară nr. 55222 Ruginești, în condițiile legii.

Art. 2 Să se aprobe raportul de evaluare a imobilului situat în intravilanul comunei Ruginești, teren neproductiv, , în suprafață de 1381 mp, teren neproductiv, identificat în tarlaua 10, parcela 192, număr cadastral 55222 înscris în Cartea Funciară nr. 55222 Ruginești, întocmit

de către Evaluatorul Autorizat, Ec. Ing. Mocanu Iulian, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, prețul de pornire a licitației este de lei (fără T.V.A).

Art. 3 Să se aprobe Studiul de oportunitate pentru vânzarea terenului menționat la art. 1, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Să se aprobe Caietul de sarcini și documentația de atribuire, conform anexei nr. 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Să se aprobe împuternicirea d-nului Avram Ion să semneze actul de vânzare la Biroul Notarului Public, precum și cu efectuarea tuturor operațiunilor pentru punerea în aplicare a prezentei hotărâri.

Art. 6 (1) Să se desemneze reprezentanții Consiliului Local Ruginești în comisia de evaluare, care va fi constituită prin dispoziția primarului, după cum urmează:

a) Membru titular _____

b) Membru rezervă _____

(2) Să se desemneze reprezentanții Consiliului Local Ruginești în comisia de soluționare a contestațiilor, care va fi constituită prin dispoziția primarului, după cum urmează:

c) Membru titular _____

d) Membru rezervă _____

Art. 7 (1) Achitarea contravalorii terenului cumpărat va fi făcută integral până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, la casieria primăriei sau în contul de Trezorerie comunicat.

Art. 8 Se împuternicește primarul comunei Ruginești și responsabilul cu achiziții publice să organizeze, potrivit legii, licitația publică și să ducă la îndeplinire prevederile prezentei.

Art. 9 Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Ruginești, Instituției Prefectului județului Vrancea și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la Primărie, în spațiul accesibil publicului, precum și pe pagina de internet www.ruginesti.ro, secțiunea monitorul local oficial.

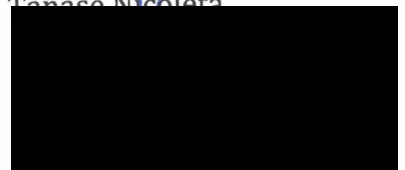
Initiator,
Primar,

Avram Ion



Avizat pentru legalitate
Secretar general

Tănase Nicoleta



Ing. Mocanu Iulian
Oras Marasesti, Sos. Nationala Nr.6 Cod postal 625200, Vrancea
Telefon : 0237/260012 M : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

Catre :
Primaria Ruginesti jud. Vrancea

Referitor : Evaluarea bunului imobil :

**Teren intravilan neproductiv, S – 1381 mp, CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelsti
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

PROPRIETAR : Primaria Ruginesti – domeniul privat

La solicitarea dumneavoastra, ca urmare a comenzii dvs. din SICAP nr DA
30439862/20.04.2022 din catalogul de produse PFA Mocanu Iulian, s-a inspectat si
evaluat bunul imobil supus evaluarii.

Raportul de evaluare contine 13 pag., 9 anexe, 4 fotografii si opinia evaluatorului care
astazi 22.06.2022 indica valoarea de piata :

**Teren intravilan neproductiv, S – 1381 mp, CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelsti
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

Valoare unitara = 14.34 lei / mp | 2.89 Euro/mp

VALOARE TEREN 1381 mp : 19810 lei / 3991 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 22.06.2023 : 1 E = 4.9636 lei

Evaluator autorizat

E. Mocanu Iulian



Ing.Mocanu Iulian
Oras Marasesti – sos. Nationala Nr. 6 Cod postal 625200 jud. Vrancea
Telefon :0237/260012 Mobil : 0726356717
e-mail : mocanuthot@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL IMOBIL :

Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192

BENEFICIAR :Primaria Ruginesti – Vrancea

PROPRIETAR : Primaria Ruginesti – domeniul privat

EVALUATOR : Mocanu Iulian

DATA EVALUARII : 22.06.2023

Datele,informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale,nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al clientului si al evaluatorului.

SINTEZA EVALUARII

Beneficiar :

Primaria Ruginesti jud Vrancea

Executant :

Mocanu Iulian

Obiectul evaluarii

Bunul imobil :

**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

Scopul evaluarii

Stabilirea valorii de piata a bunului imobil in vederea vanzarii.

Data evaluarii

22.06.2022

1 E = 4.9636 lei

Data inspectiei :

08.12.2022

Rezultatul evaluarii

**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

Valoare unitara = 14.34 lei /mp | 2.89 Euro/mp|

VALOARE TEREN 1381 mp : 19810 lei / 3991 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 22.06.2023 : 1 E = 4.9636 lei

**Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian**

DECLARATIA DE CONFORMITATE

In conformitate cu STANDARDELE NATIONALE DE EVALUARE ANEVAR-ED. 2023 subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu GHIDURILE DE EVALUARE ;GHIDURI METODOLOGICE DE EVALUARE – Ed. 2023, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in CODUL DEONTOLOGIC AL ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA –aferent indeplinirii misiunii.

Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele, metodologiile si recomandările ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA.

Evaluator autorizat
Ec.ing. Mocanu Iulian

2.IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii,acestea au fost presupuse a fi autentice ;evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate ;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice,fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor ;
- Evaluatorul a obtinut informatii,estimari si opinii,ce au fost evidentiatare in raportul de evaluare,de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor ;
- Se presupune ca bunurile sunt in concordanta cu toate regelementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport ;
- Se presupune ca toate autorizatiile,certIFICATELE de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale,regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reinoite pentru oricare dintre utilizarile pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport.
- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile a bunurilor ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare,evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Evaluarea s-a efectuat presupunand vanzarea cu plata integrala ;cash
- Estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere bunurile in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea onstrue ,daca acestea nu au fost evidentiatare in prezentul raport;
- Au fost inspectate onstr si a fost onstrue starea tehnica doar a acelor parti ale bunurilor care sunt vizibile,presupunandu-se ca si celelalte parti sunt in aceeasi stare,nu s-a efectuat o expertiza tehnica ;afirmatiile cuprinse in raport referitoare la starea tehnica a bunurilor nu trebuiesc interpretate ca o validare a starii lor;
- Previziunile,proiectiile sau estimarile continute in raportul de evaluare se bazeaza pe conditiile curente de pe piata de la data efectiva a evaluarii,pe factorii cererii si ofertei anticipate pe termen scurt .
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata sunt reprezentate de factori economici,sociali si politici,raman nemodificate in raport de cele existente la data intocmirii raportului de evaluare
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta anterioara sau sa depuna marturie in Instanta ;
- Prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma ,fara aprobarea scrisa a evaluatorului
- Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai cu scopul mentionat ; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este trimis altei persoane,fiu pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

2.11 Clauze de nepublicare si confidentialitate

Acest raport este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit. Acest raport nu poate fi publicat integral sau partial, nu se poate face referinte asuupra acestuia, valorii incluse in raport, a numelui si afilierea profesionala a evaluatorului fara acordul scris a acestuia.

3.OBIECTUL,SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

Obiectul

Teren intravilan neproductiv, S – 1381 mp, CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192

Scopul

Estimarea valorii de piata a bunului imobil supus evaluarii in vederea vanzarii.

Utilizarea raportului

Raportul de evaluare al bunului teren este destinat Primariei Ruginesti – jud. Vrancea.

4.BAZA DE EVALUARE, TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii : valoare de piata

Valoarea de piata : valoarea de piata este suma estimata pe care un bun ar putea fi schimbat la data evaluarii intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda intr-o tranzactie libera (nepartinitoare) dupa un marketing adecvat in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza prudent si fara constrangere.

5.DATA ESTIMARII VALORII

22.06.2023

6.MONEDA RAPORTULUI

Moneda in care se calculeaza valoarea este :

RON

EURO (fara T.V.A.)

7.DATA INSPECTIEI BUNULUI

Inspectia a fost facuta in data de 08.12.2022 in prezenta reprezentantului Primarie Ruginesti., dl viceprimar Necula Petru

8.DATA RAPORTULUI

22.06.2023

9.SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

- Standardele internationale de evaluare – Standarde ANEVAR 2023
- Informatii furnizate de catre publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, tendinte consemnate recent pe piata
- Internet – mass media.

10.INSPECTIA SI IDENTIFICAREA

Subiect	<u>Teren intravilan neproductiv, S – 1381 mp, CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192</u>
Client/utilizator	Primaria Ruginesti jud Vrancea
Scop	Estimarea valorii de piata in vederea inchirierii
Proprietar	Proprietate privata a UAT Ruginesti – drept deplin de proprietate
Restrictii legale	Nu se cunosc
Conditii de piata	iunie 2023
Conditii de finantare	La piata
Conditii de vanzare	Liber
Amplasare	UAT Ruginesti sat Anghelesti T10 P 192, str Tudor Vornicu nr 51
Suprafata	1381 mp
Regim juridic	Intravilan
Categorie de folosinta	neproductiv
Acces	Strada asfaltata
Utilitati	apa curenta, curent electric
Constructii pe teren	nu

9.DESCRIEREA JURIDICA

Bunul supus evaluarii se afla in proprietatea Primariei Ruginesti-domeniul privat.

10.DESCRIEREA PIETII

Comuna Ruginești este așezată la marginea estică a platformei Zăbrăuți (ce constituie o prelungire a Subcarpaților Curburii), comuna se întinde pe o lungime de aproximativ 25 Km pe direcția E-V cu o lățime medie de 4 km de-a lungul pâraului Domosița.

Comuna este construită în partea de nord a județului.

Se învecinează cu orașul Adjud la nord-est, cu comuna Urechești (jud. Bacău) la nord, cu comuna Coțofănești la nord-vest, cu satul Viișoara, comuna Păunești la sud și cu comuna Pufești, satul Domnești la sud-est.

Căile de comunicație sunt destul de numeroase. Un drum principal care urmează Valea Domosiței cu o ramificație la nord, spre Copăcești, din centrul comunei, drum ce face legătura spre Adjud dar și spre Coțofănești și de aici pe Valea Trotușului în sus, două drumuri, unul din Ruginești și altul din Anghelști, către Păunești, un drum direct din Copăcești spre Adjud prin vadul Trotușului, și un drum către schitul Moșinoaiete de unde se poate ajunge mai departe la Mărăști și Câmpuri.

În 1872, Județul Putna era împărțit din punct de vedere onstrue e ive în 5 plăși, 3 comune urbane și 82 comune rurale, comunele Anghelești, Copăcești și Ruginești aparținând de Plasa Răcăciuni.

De-a lungul secolului al XX-lea, satele actualei onstru Ruginești au aparținut diferitelor unități administrative. Astfel, între 1900 și 1951 ele au făcut parte din județul Putna, continuând să aparțină de Plasa Răcăciuni în perioada 1900 și 1904, de Plasa Păunești între 1904 și 1908 și apoi de Plasa Caregna. Între 1952 și 1967 au aparținut de Raionul Adjud, Regiunea Bacău, iar din 1967 până în onstru de județul Vrancea.

Ca unitate onstrue e ive în forma actuală, comuna Ruginești a apărut doar în urma organizării onstrue e ive-teritoriale din 1951 când cele patru sate: Anghelești, Ruginești, Copăcești și Văleni, au fost unificate oarecum împotriva naturii chiar dacă trei dintre acestea sunt așezate pe aceeași vale. Diferențele între cele patru așezări, care până atunci fuseseră numai unități administrative separate (singur satul Văleni a făcut parte din comuna Ruginești din totdeauna), erau deosebit de mari și se mențin încă și astăzi după 50 de ani. Sunt diferențe de vorbire, de mentalitate, de nivel de trai sau avere, evidențiate cel mai plastic prin porecele onstru ce și le atribuie locuitorii celor trei sate, „oțetari” pentru rugineșteni, „gușăți” pentru angheleșteni și „humari” pentru copăceșteni. Tendințele de separare nu au încetat nici în onstru, în 1990 locuitorii din Anghelești făcând demersuri pentru reînființarea comunei lor. Teritoriul comunei Ruginești se dispune pe mai multe unități de relief caracterizate prin descreșterea altitudinii de la vest spre est. Aceste unități sunt reprezentate de Dealurile Inalte Estice, de Glacisul Subcarpatic în zona centrală și de un complex de terase, onstrue lunca în partea estică a teritoriului.

Dealurile Inalte Estice sunt reprezentate prin două culmi principale situate, una pe hotarul sudic al comunei și care se suprapune interfluviului Șușița-Domoșița, iar a doua culme pe hotarul onstru care coincide cu interfluviul Domoșița-Trotuș.

Altitudinile cele mai mari se găsesc pe dealul Sandului (517,5 m), Tarnița Mare (481,2 m) și coboară până la aproximativ 350 m în marginea estică.

Glacisul Subcarpatic pezintă altitudini cuprinse între 150-520 m și o fragmentare mai onstrue e la limita vestică. În general panta terenurilor este de 5-10%, cu valori ușor mai ridicate spre vest.

COMUNA RUGINEȘTI la această ons este compusă din satul Ruginești, satul Anghelești, satul Copăcești și satul Văleni, având o suprafață de 6.337 ha din care:

- Intravilan 210 ha
- Extravilan 6.127 ha

10.1 CONDITII PRIVIND PIATA DE BUNURI IMOBILE SI CARACTERISTICILE SALE

Piata de bunuri imobile se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții cu bunuri imobile. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri cum sunt banii. Pe o piață eficientă există cumpărători și vânzatori creându-se astfel o piață liberă precum și o ofertă și o cerere în mișcare care are influența asupra echilibrului pieții.

10.2 PIATA BUNURILOR IMOBILE SPECIFICE BUNULUI DE EVALUAT

In cazul bunurilor imobile de evaluat pentru identificarea pietii sale specifice sau investigat o serie de factori incepand cu tipul bunului imobil de evaluat.

Am analizat piata bunul imobile de evaluat, cererea specifica ,oferta competitiva si echilibrul pietii pentru tipul de bun imobil de evaluat.

11.ANALIZA PIETEI

11.1 Cererea

Piata este deschisa.Cererea are un trend crescator – piata este activata prin vanzari de terenuri promovate de primaria Ruginesti

11.2 Oferta

Oferta este in crestere din cauza promovarii vanzarilor de terenuri de catre primaria Ruginesti.

11.3 Echilibrul pietei

Piata este echilibrata.

11.4 Vandabilitate

Preturile practicate pentru terenurile din zona variaza intre : 1-6 E/mp in functie de amplasare,utilitati,acces,suprafata,categorie de folosinta.

12.Abordari in evaluarea bunurilor imobile

TEHNICI DE EVALUARE A TERENURILOR

- 4.1 Comparatie directa – sunt analizate,comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi ;
- Tehnici alternative : -extractia : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin deducerea valorii contributiei constructiei estimate prin metoda constului de reconstructie net
 - alocarea : se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei care artata ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea termenului si valoarea proprietatii ;
- Tehnicile capitalizarii venitului : -capitalizarea directa(tehnica reziduala a terenului) :care aplica principiul echilibrului si cel al contributiei cu referiri la factorii de productie adica : teren,capital,forta de munca si management
 - capitalizarea directa(capitalizarea rentei funciare) :renta funciara poate fi capitalizata cu rata adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului ;
 - actualizarea (analiza fluxului de numerar actualizat)

13.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelsti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192

Anexa 5 – comparabila TR 1

Anexa 6 – comparabila TR 2

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TR1-anexa 5	Comparabila TR2-anexa 6
Amplasare	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Suprafata	2914 mp	3450 mp
Pret	5 E/mp	5 E/mp
Tranzactie	Oferta	Oferta
Drep de proprietate	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	La piata	La piata
Tipul vanzarii	Liber	Liber
Conditiiile pietei	iunie 2022	iunie 2022
Regim juridic	Intravilan	Intravilan
Categorie de folosinta	Curti constructii	Curti constructii
Utilitati	Apa curenta,curent electric	Apa curenta,curent electric
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata
Constructii pe teren	nu	nu
Parametrii de urbanism	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6	Regim de inaltime : P+1 ^E POT :30% CUT : 0.6

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
5. Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic
9. Categorie de folosinta
10. Utilitati
11. Acces
12. Constructii pe teren

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	Comparabila TR1-anexa 5	Comparabila TR2-anexa 6
Identificare	UAT Ruginesti sat Ruginesti - periferic	UAT Ruginesti sat Ruginesti	UAT Ruginesti sat Ruginesti
Prêt de vanzare E/mp		5	5

Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta
Marja negociere		5%	5%
Prêt dupa ajustare		4.75	4.75
Elemente specifice tranzactiei			
Drept de proprietate	deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de finantare	La piata	La piata	piata
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Restrictii legale	Conform certificatului de urbanism	similar	similar
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditii de vanzare	liber	Liber	Liber
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		4.75	4.75
Conditiiile pietei	iulie 2023	iunie 2022	iunie 2022
Ajustare %/E		+4.84%/+0.2	+4.84%/+0.2
Prêt ajustat E/mp		4.98	4.98
Elemente specifice proprietatii			
Localizare	UAT Ruginesti sat Ruginesti,periferic	UAT Ruginesti sat Ruginesti,central	UAT Ruginesti sat Ruginesti,central
Ajustare %/E		-20%/-1.00	-20%/-1.00
Prêt ajustat E/mp		3.98	3.98
Suprafata	1381 mp	2914 mp	3450 mp
Ajustare %/E		-3%/-0.12	-4%/-0.16
Prêt ajustat E/mp		3.86	3.82
Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		3.86	3.82
Categorie de folosinta	neproductiv	Curti constructii	Curti constructii
Ajustare %/E		-25%/-0.97	-25%/-0.96
Prêt ajustat E/mp		2.89	2.86
Utilitati	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta	Curent electric,apa curenta
Ajustare %/E		0	0
Prêt ajustat E/mp		2.89	2.86
Acces	Str asfaltata	Str asfaltata	Str asfaltata
Ajustare %/E		0	0

Prêt ajustat E/mp			2.89	2.86
Constructii pe teren			Nu	nu
Ajustare %/E			0	0
Prêt ajustat E/mp			2.89	2.86
Ajustare neta pozitiva	%	Nr	4.84/1	4.84/1
	E		0.2	0.2
Ajustare neta negativa	%	Nr	48/3	50/3
	E		2.09	2.12
Ajustare bruta	%	nr	52.84/4	54.84/4
	E		2.29	2.32

Ajustari :

- conditii de piata : martie 2023/iunie 2022 : +4.84%(anexa 7 INSSE-IPC)
- Amplasare : sat resedinta de comuna(Ruginesti),central/sat neresedinta de comuna: -20%
- suprafata : $\pm 1000\text{mp} \Rightarrow \pm 2\%$
- categorie de folosinta : neproductiv/curti constructii : -25%

Comparabila TR1 da valoarea de piata:

- ajustarea procentuala minima : comparabila TR1 52.84%
- ajustarea bruta minima : comparabila TR2 2.29 E
- nr ajustari minime : comparabila TR1;TR2 4

Valoare unitara = 14.34 lei/mp [2.89 E/mp]
Valoare teren 1381 mp = 19810 lei / 3991 Euro

Concluzii :

**Teren intravilan neproductiv,S – 1381 mp,CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelsti
str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192**

Valoare unitara = 14.34 lei /mp [2.89 Euro/mp]

VALOARE TEREN 1381 mp : 19810 lei / 3991 E

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 22.06.2023 : 1 E = 4.9636 lei

Evaluator autorizat

Ing. Măgariu Iulian



Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2023*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte internet*

Anexe

- Anexa 1 –Extras CF 55222 UAT Ruginesti
- Anexa 2 - plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Anexa 3 - amplasare NC 55222 ANCPI
- Anexa 4 - certificat de urbanism nr 6/22.02.2023
- Anexa 5 – comparabila TR1
- Anexa 6 – comparabila TR2
- Anexa 7 - indici de actualizare INSSE_IPC iuni3 2023-iunie 2022
- Anexa 8 - valoarea de circulatie a terenurilor conform Grilei Notarilor Publici pentru UAT Ruginesti
- Anexa 9 – 4 fotografii inspectie

PREZENTAREA EVALUATORULUI

MOCANU IULIAN

- Absolvent al facultatii de Tehnologia Constructiilor de Masini din cadrul Universitatii Tehnice Gh. Asachi – Iasi – 1983.
- Absolvent postuniversitara 1987/1988 « Optimizarea Proceselor Tehnologice in Constructia de Masini ».
- Expert tehnic judiciar al Ministerului Justitiei – BLETJ – Tribunalul Vrancea , legitimatie nr. 33081 – 9024/94 specializare : constructii masini,evaluari bunuri mobile ,evaluarii bunuri imobile
- Absolvent al Scolii de inalte Studii Universitare cu specialitatea « Finante,Banci,Asigurari » - Universitatea Alexandru Ioan Cuza – 2001/2003
- Absolvent al cursului « Experti Judiciari ai Uniunii Europene » - 2007
- Evaluator autorizat ANEVAR : Evaluari bunuri mobile
Evaluari bunuri imobile

Legitimatie ANEVAR nr. 14257

Adresa : Marasesti – Sos. Nationala , nr. 6 – cod 625200

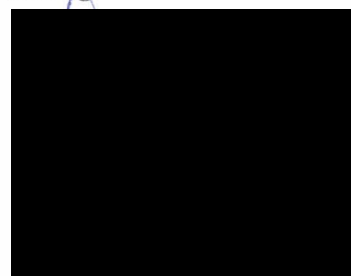
Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



Anexat



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adj. 4

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55222 Ruginesti

Nr. cerere	10017
Ziua	27
Luna	04
Anul	2022
Cod verificare 100115215773	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Anghelesti, Jud. Vrancea

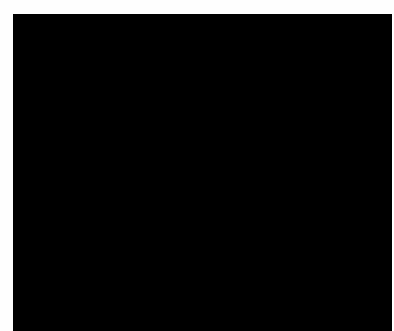
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55222	1.381	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29067 / 11/12/2019		
Act Administrativ nr. 59, din 31/10/2019 emis de Consiliul Local al comunei Ruginesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA RUGINESTI, CIF:4297746, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

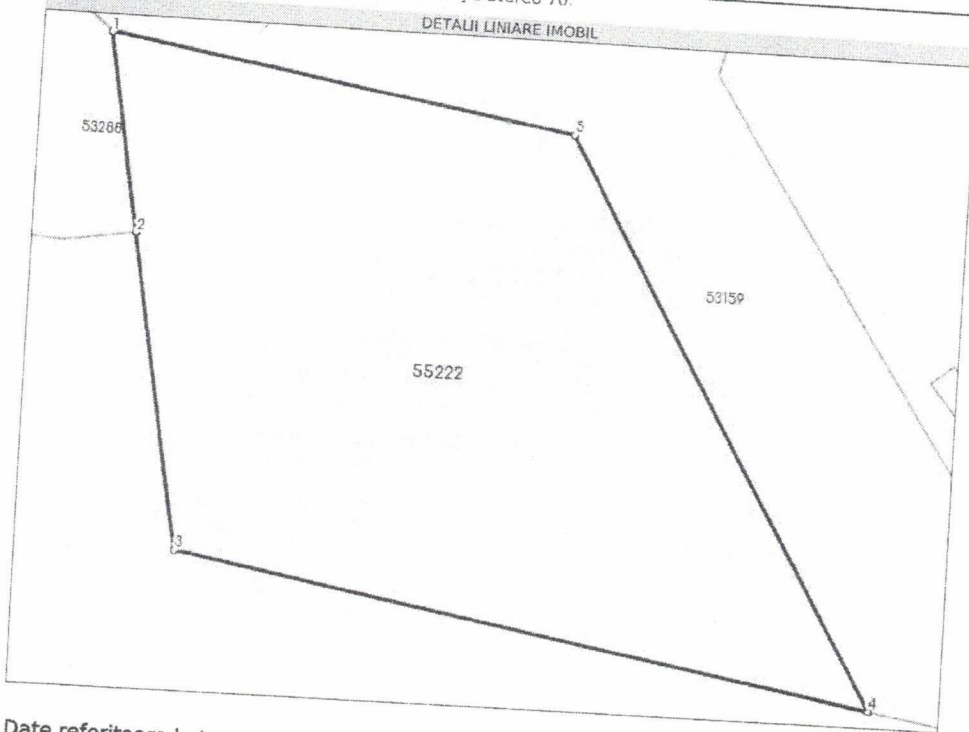
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55222	1.381	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.381	10	192		

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.789
2	3	21.987
3	4	48.777
4	5	44.516
5	1	32.516

** 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.

Carte Funciară Nr. 55222 Comuna/Oraș/Municipiu: Ruginesti

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/04/2022, 11:55



www.DirectProprietar.ro
 Cămin, apartament, teren, teren agricol, teren de construcție
 Vile
 Pret total: 255.700 EUR

Reveniri, pensii, dividende, venituri din activități
 Case
 Val total: 415.000 EUR

Reveniri - Pensii, pensii, dividende
 Apartamente 2 camere
 Pret total: 420.000 EUR

ALMA

Vanzari imobiliare Inchirieri imobiliare Revenit hotelier Schimburi imobiliare Utilitati imobiliare Valutari/Cedari/Cesari Proiecte imobiliare

Servicii imobiliare

Strii > Vanzari imobiliare > Terenuri > terenuri

Autentificare

Terenuri - Intravilane

Cont nou

Ruginesti - Ruginesti, Ruginesti

Adauga oferta

CDP DEBITA 253859 Vanzari imobiliare - Vrancea

Modifica oferta

PREȚ DE VANZARE
Preț unitar / mp:
5 EUR

Retragere oferta

Județ: Vrancea

Sterșe oferta

Localitate: Ruginesti

Reactualizarea oferta

Centru: Ruginesti

Strada: Ruginesti

Adresa: Ruginesti

Cautari:

Sectiune:

Categoria:

Localitate:

Județ:

Cautare după Cod Oferta:

Cautare noua Telefon:

Curs valutar:

1 EUR = 4.9135 RON

1 USD = 4.1248 RON

1 CHF = 4.5794 RON

Calculator de taxe:

Clic aici pentru a calcula taxele...

Strii:

Ultima Ora

Diversiament

Mondene

Eveniment

Politica

Social

Economie

Sport

Auto/Moto

IT&C

DETAII GENERALE:

Clasificare intravilan: ...

Clasificare comunitar: ...

Suprafata: 2914.00 mp

Proiect arhitect: 14.05 (mari)

Sc. proiectant: ...

Adresa drum de acces: ...

Pt. casa/vila: ...

Tip: ...

Curți: ...

Impozit: ...

Numar. etaje: ...

Alte: ...

UTILITATI:

VECINATATI:

Vecinatati teren: casa

DRUMURI DE ACCES:

Asfaltat

UTILITATI:

Curent electric: 220 V

Calefita: ...

apa: ...

DETAII SUPLEMENTARE:

Vanzi teren 2914 mp pentru casa 19 impozit la comuna Ruginesti, Vrancea.

CONTACTAZA PROPRIETARUL

CONTACTAZA PROPRIETARUL


CONTACTAZA PROPRIETARUL

CONTACTAZA PROPRIETARUL

CONTACTAZA PROPRIETARUL

3450 mp teren intravilan ruginesti vrancea

17 000 EUR

Vrancea, Ruginesti  [Vezi pe harta](#)
Valabil din 23.07.2021 12:53:21

Specificatii

Suprafata terenului

3450.0 m

Accept schimburi

da

Descriere

Vand 3450 mp teren intravilan Ruginesti Vrancea, vis-a-vis de cimitir, teren plan, deschidere 25 m la drum, pretabil pentru constructie casa/depozitie/sediu de firma sau ideal pentru fonduri europene. Utilitati: apa, curenti cadastru, zona linistita, suprafata totala: 3450. Accept schimburi.

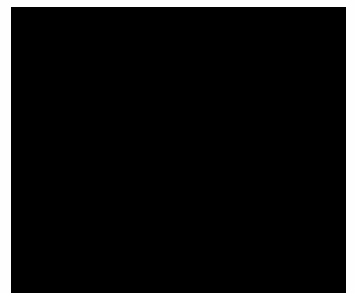
Anunturi recomandate

teren cotesti 1388 mp

 Cotesti

10 000 EUR

Acest site utilizeaza cookie-uri



Anexa 8

Anexa nr. 8

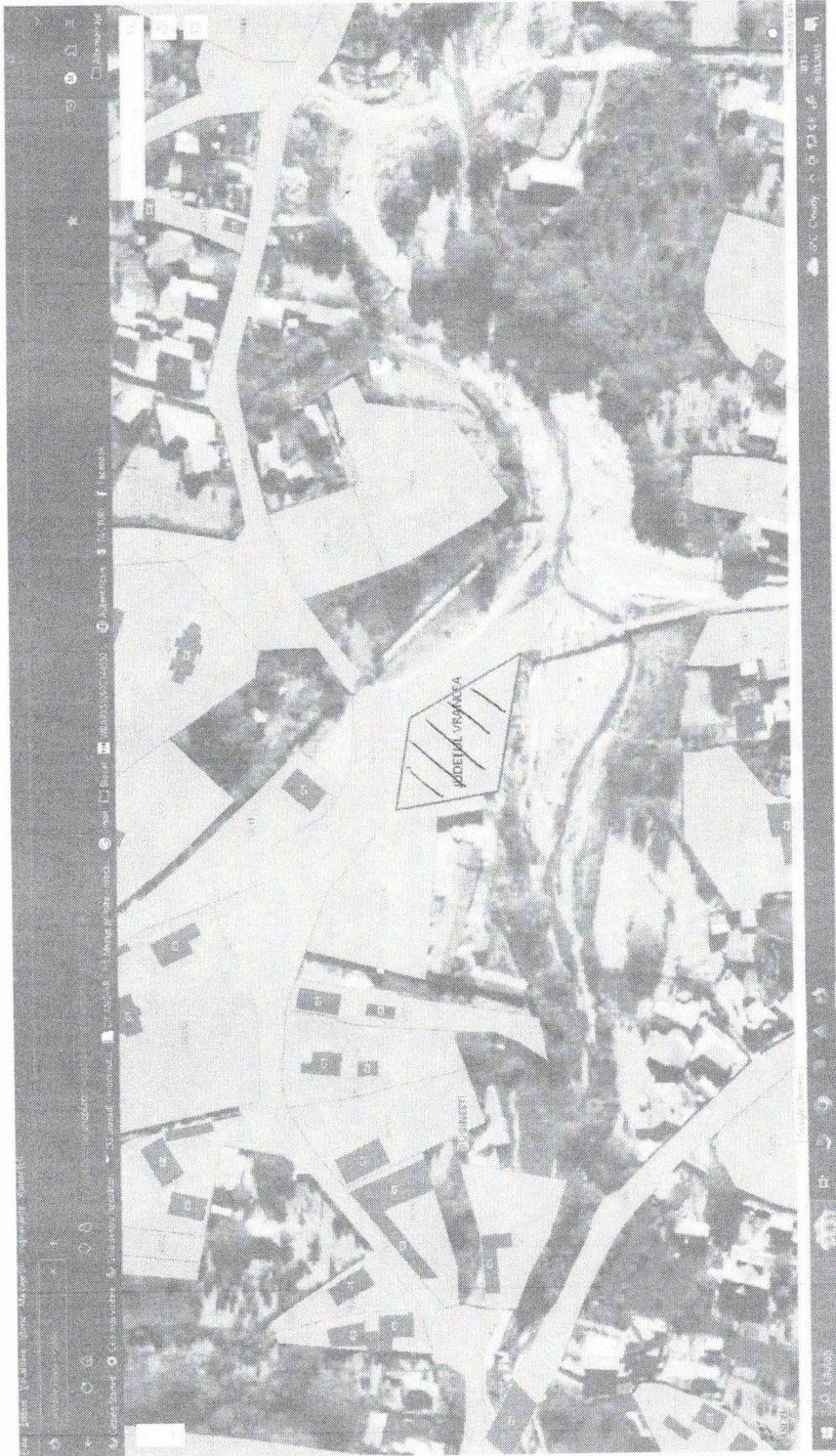
Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele situate in zona colinara de nord a judetului Vrancea, in anul 2023 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan	Terenuri atrase in intravilan.	Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.
1	Boghesti	2	1	1,5	0,5
2	Corbita	2,2	1	1,5	0,5
3	Homocea	3,3	1,7	2	0,8
4	Ploscuteni	3,3	1,7	1,5	0,5
5	Tanasoia	2,2	1	1,5	0,5

Anexa nr. 9

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele zonei de podgorie a judetului, in anul 2023 (euro/mp.)

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta		Celelalte sate	
		Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.	Terenuri existente in intravilan.	Terenuri atrase in intravilan.
1	Bolotesti	5,2	2,8	3	1,2
2	Bordesti	3,8	2,0	3,5	1,2
3	Brosteni	4,2	2,5	2,5	1,2
4	Cirlige	4,7	3	3,5	1,5
5	Cotesti	4,7	3	3,5	1,5
6	Dumbraveni	5,5	3,5	3,8	2,0
7	Jaristea	4,7	3	3,5	1,5
8	Movilita	4,4	3	3,2	2
9	Obrejita	4,7	2,7	-	-
10	Paunesti	4,2	2,7	2,5	1,7
11	Popesti	4,7	2,7	3	1,5
12	Ruginesti	4,2	2,5	2,5	1,5
13	Sl. Bradului	4	2,5	3,5	1,2
14	Straoane	4,7	2,7	3	2,2
15	Timboesti	4,7	3	3	1,7
16	Tifesti	4,7	3	3	1,7
17	Urechesti	4,7	3	-	-
18	Virtescoiu	4,7	2,7	3	2,2



Annex 3



Anexa 4



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
U.A.T. COMUNA RUGINESTI
Telefon si fax 0237/269111-0237269004
e-mail pr_ruginesti@yahoo.com

Nr. 1268 din 20.02.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
INFORMATIV
Nr. 6 din 22.02. 2023

În scopul : " EVALUARII PENTRU INCHIRIEREA SUPRAFETEI DE 1381 mp "

Ca urmare a Cererii adresate de*1) PFA MOCANU IULIAN cu domiciliul în județul VRANCEA comuna /municipiul MARASESTI sat str , bl ,sc, et ,ap , nr cod postal înregistrată la nr. 1268 din 20.02.2023.

pentru imobilul - teren –Tarla 10 parcela 192 nr cadastral 55222 sau identificat prin*3) PLAN DE INCADRARE IN ZONA.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ruginesti nr. 19/2012 și HCL 42/20022 pentru prelungire valabilitate PUG,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- Regimul juridic:

- Terenul este situat în intravilanul comunei Ruginesti ,satul Anghelesti, conform PUG aprobat prin HCL nr 19/2012 și HCL 42/2022 pentru prelungire valabilitate PUG.
- Terenul face parte din domeniul privat al comunei Ruginesti, satul Anghelesti,judetul Vrancea, conform HCL nr 59 din 31. 10.2019.

- Regimul economic:

- Folosința actuală - teren neproductiv
- Destinația – teren neproductiv

- Regimul tehnic :

- o Accesul la obiectiv se face din drumul de interes local.
- o Conform regulamentului local de urbanism, terenul se afla in zona de locuinte si functiuni complementare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat
*4)pentru/intrucât:

" EVALUARE PENTRU INCHIRIEREA SUPRAFETEI DE 1381 mp"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

* În scopul elaborării idocumentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:
AGENTIA DE PROTECTIE A MEDIULUI str. DinicuGolescu nr.2

* În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE,

privind participare publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participare publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

* În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii idocumentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

* În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va cunste punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice

Achitat taxa de: 19 lei conform chitantei nr 0010045 din 20.02.2023

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

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

De la data de _____ pina la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmind sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
Avram Ion

SECRETAR GENERAL
Tanase Nicoleta

CONSILIER URBANISM
Dumitru Anigeta

Data prelungirii valabilitatii _____
Achitat taxa de : _____ lei conform chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin posta.

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- *) Se completează, după caz:
 - consiliul județean;
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Sectorului al Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
- ***) Se completează în conformitate cu declarația scopului în scris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.
- ****) Se completează, după caz:
 - președintele consiliului județean;
 - primarul general al municipiului București;
 - primarul sectorului al municipiului București;
 - primar.
- *****) Se va semna după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana care răspunde în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentație tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avize și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă gaze naturale Alte avize și acorduri:

canalizare telefonizare _____

alimentare cu energie electrică salubritate _____

alimentare cu energie termică transport urban _____

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice

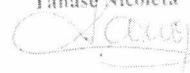
d.4) studii de specialitate (exemplar original).

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

g) Documentele de plată ale unor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

SECRETAR GENERAL
Tanase Nicoleta



CONSILIER URBANISM
Dumitru Anigeta





INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ

Bd. Libertății 16, București Sector 5, ROMANIA

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 318 1871 / 317 7770, Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

Biroul de presa: Tel / Fax: 318 1869 biroupresa@insse.ro

Catre

Ca raspuns la solicitarea dvs. din data de 18-7-2023, va comunicam Indicele Preturilor de Consum (IPC):

Indicele lunar al preturilor de consum - Rezultatele cautarii

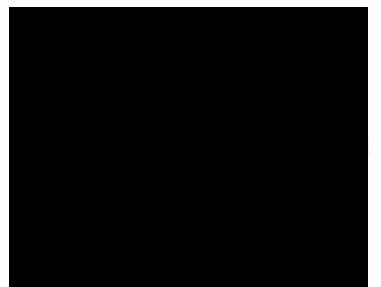
Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
2023 - Iunie	2022 - Iunie	110,25	117,88	104,84	111,50

© 1998-2018 Institutul Național de Statistică

Proiect finanțat de
Uniunea Europeană

Reutilizarea conținutului acestui website, integral sau parțial, în formă originală sau modificată, precum și stocarea într-un sistem de regăsim sau transmiterea sub orice formă și prin orice mijloace se fac numai conform licenței pentru o guvernare deschisă.

Utilizarea conținutului acestui website, cu titlu explicativ, în articole, studii, cărți este autorizată numai cu indicarea clară și precisă a sursei.



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea unei suprafete de 1381 mp teren, regim juridic – intravilan, categorie de folosinta – neproductiv amplasat in comuna Ruginesti, sat Anghelesti jud Vrancea .

I. DESCRIEREA BUNURILOR CE URMEAZA A FI VANDUTE

Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si produse pot face obiectul vanzarii.

Primaria comunei Ruginesti jud Vrancea are in patrimoniu:

**TEREN INTRAVILAN NEPRODUCTIV, S – 1381 MP, CF 55222 UAT RUGINESTI SAT ANGHELESTI
STR TUDOR VORNICU NR 51, NC 55222 T 10 P 192**

Proprietarul terenului, UAT Ruginesti detine dreptul deplin de proprietate asupra acestui teren -proprietate privata.

Ca urmare a solicitarilor venite din partea unor investitori privati care doresc sa achizitioneze acest teren conform regimului tehnic, economic si juridic conform prevederilor PUZ-ului si a PUG-ului se intocmeste prezentul studiu de oportunitate

Avand in vedere cele prezentate, terenul in suprafata de 1381 mp se poate vinde prin licitatie conform Codului Administrativ (OUG 57/2019) .

II. OBIECTUL VANZARII

Terenul ce urmeaza a fi vandut de Primaria Ruginesti jud Vrancea:

III.SITUATIA JURIDICA ACTUALA A TERENULUI

Primaria este proprietar cu drepturi depline asupra terenului ce urmeaza a fi vandut:

- Drept de posesie : deplin
- Drept de dispozitie : deplin
- Drept de folosinta : deplin

IV.MOTIVELE CARE JUSTIFICA REALIZAREA VANZARII

IV.1 Motivatia pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a patrimoniului UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti,fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Utilizarea materialelor de constructii autohtone pentru realizarea acestor investitii si a fortei de munca locale
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei prin incasarea contravalorii terenului precum si din taxe si impozite aferente acestuia.

IV.2 Motivatia pentru componenta financiara:

- Vanzarea terenului in conditiile legii,creiaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin plata contravalorii acestuia;
- Vanzarea va genera venituri suplimentare primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusive cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

IV.3 Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei;
- Avand in vedere ca aceasta comuna este preponderant agrara, investitiile in acest domeniu ar duce la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor;
- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati productive in zona.

IV.4 Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare-cumparare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul transfera responsabilitatea viitorului cumparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal pentru edificii de natura rezidentiala/comerciala/prestari servicii .
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului si a edificiilor de pe aceste terenuri.

V. VALOAREA MINIMA DE VANZARE

V.1. Valoarea minima de vanzare

Valoarea minima de inceput de licitatie este data de *Raportul de evaluare intocmit de dl Mocanu Iulian, legitimatie nr.14257 valabila 2023 in conditiile in care valoarea data de raportul de evaluare este mai mare decat valoarea de inregistrare in patrimoniul primariei.*

Din datele prezentate la valoarea minima de inceput de licitatie valoarea pentru intreaga suprafata de 1381 mp este de :

Valoare teren 1381 mp = 19810 lei / 3991 Euro

(fara T.V.A.)

Concluzie :

ESTE OPORTUN SA SE PROMOVEZE VANZAREA TERENULUI

**VI.PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA
CONTRACTULUI DE VANZARE A TERENULUI AFLAT IN
PATRIMONIUL UAT RUGINESTI SI JUSTIFICAREA ALEGERII
PROCEDURII**

In conformitate cu prevederile art 312 alin 1 coroborat cu art 362 alin 3 din Ordonanta de Urgenta nr 57/2019 – privind Codul Administrativ – *Concedentul are obligatia de a atribui contractual de vanzare de bunuri proprietate private prin aplicarea procedurii LICITATIE asigurandu-se astfel principiile :*

- a) **transparenta** – punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri;
- b) **tratamentul egal** – aplicarea, printr-o maniera nediscriminatorie de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri;
- c) **proportionalitatea** – orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** – aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate private, potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e) **libera concurenta** – asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni concesionar in conditiile legii, a conventiilor si acordurilor international la care Romania este parte.

**VII. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA
PROCEDURII DE VANZARE-CUMPARARE**

**VII.1. Prezentarea Studiului de oportunitate in Consiliul Local al
Comunei Ruginesti pentru aprobare.**

Termen : ____ . ____ .2023

**VII.2. Prezentarea si aprobarea documentelor de licitatie si a criteriilor
de calificare in Consiliul Local al Comunei Ruginesti pentru aprobare.**

Termen : ____ . ____ .2023

**VII.3. Licitatia va avea loc in termen de trei zile lucratoare de la data
limita prevazuta pentru depunerea ofertelor la sediu Primariei
Ruginesti.**

**VII.4. Ofertantul al carei oferte va fi declarata castigatoare va fi
informat despre alegerea sa in termen de 3 zile lucratoare de la data
licitatiei.**

**VII.5 Contractul de vanzare-cumparare va fi incheiat in termen de 25
de zile de la data la care vanzatorul a informat ofertantul despre
acceptarea ofertei sale**

**VII.6. Pana la data incheierii si semnarii contractului de vanzare-
cumparare de ambele parti trebuie rezolvate eventualele contestatii.**

*Intocmit,
Evaluator autorizat/Expert judiciar
Ec. ing. Mocanu Iulian*



Caiet de sarcini

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VANZARII

I.1. Descrierea si identificarea bunului imobil ce urmeaza a fi vandut

Primaria comunei Ruginesti intentioneaza sa vanda :

- Teren intravilan neproductiv, S – 1381 mp, CF 55222 UAT Ruginesti sat Anghelesti str Tudor Vornicu nr 51, NC 55222 T 10 P 192
- Drept de proprietate : deplin al UAT Ruginesti
- Domeniul privat al UAT Ruginesti

I.2. Destinatia bunului ce face obiectul vanzarii

Vanzarea terenului aflat in domeniul privat al Primariei Ruginesti are ca destinatie : conform regimului tehnic, economic si juridic dat de PUZ-ul si PUG-ul comunei.

Motivatia pentru componenta economica

- Administrarea eficienta a domeniului public privat al UAT Ruginesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea agentilor economici locali/persoane fizice, care vor adjudeca terenul vandut in urma licitatiei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Ruginesti, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;
- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei din contravaloarea terenului vandut precum si din taxe si impozite aferente terenului
- Vanzarea terenului disponibil in conditiile legii, creaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin contravaloarea acestuia;
- Vanzarea va genera venituri primariei prin plata impozitelor si a taxelor locale respective si prin derularea activitatii de crestere a potentialului economic al comunei;
- Vanzarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului vandut in sarcina cumparatorului (inclusiv cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

Motivatia pentru componenta sociala:

- Cresterea potentialului economic al zonei prin realizarea unor activitati ce vor asigura noi locuri de munca intr-o zona defavorizata economic pentru cetatenii din comuna, avand in vedere faptul ca rata somajului este la cote ridicate.

- Prin realizarea acestei vanzari se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale.

Motivatia pentru componenta de mediu:

- Cumparatorul va avea obligatia prin contractul de vanzare sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Contractul transfera responsabilitatea viitorului comparator cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Cumparatorul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii aerului, solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului

II. CONDITIILE GENERALE ALE VANZARII

II.1. Obligatiile privind protectia mediului stabilita conform legislatiei in vigoare

Contractul de vanzare transfera in responsabilitatea cumparatorului clauzele de protectie a mediului in ceea ce priveste :

- Utilizarea durabila a resurselor ;
- Gestionarea eficienta a deseurilor
- Evitarea poluarii aerului, solului si a apei din panza freatica.

II.2. Valoarea terenului si modul de calcul al acestuia.

Conform Raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat Mocanu Iulian, legitimatie ANEVAR 12457 si aprobat de Consiliul Local al comunei Ruginesti ,valoarea minima a terenului este de :

Valoare teren 1381 mp = 19810 lei / 3991 Euro

(fara T.V.A.)

Curs valutar la 22.06.2023 : 1 E = 4.9636 lei

II.3. Natura si quantumul garantiilor solicitate

Garantie de participare la procedura de licitatie : **300 lei**

Garantia de participare se restituie solicitantului care nu se claseaza pe locul I si se constituie ca plata din prima transa a chiriei pentru castigator.

Pret caiet de sarcini si documente calificare : **50 lei**

III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTEI

Conform art. 363 din OUG 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, ofertele sunt valabile *doar in situatia* in care sunt prezentate conform prevederilor Caietului de Sarcini si a Fisei de Date din documentatia de atribuire si doar daca formularul de oferta cuprinde un nivel al valorii cel putin egal cu nivelul minim stabilit de Consiliul Local al Comunei Ruginesti in urma aprobarii Raportului de evaluare si a Caietului de Sarcini.

IV. DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii data de Codul Administrativ. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

Plicurile, inchise si sigilate, se predau la registratura Primariei Ruginesti pana la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie. Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor din fisa de date si cererea privind participarea la licitatie semnata de catre ofertant, documente prevazute in documentatia de atribuire.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare sa fie cel putin doua oferte valabile.

Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut mai sus de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte din plicul interior, tinand seama de ponderile prevazute in documentatia de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

In cazul in care existe punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de valoarea cea mai mare a ofertei.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate prevazute in documentatie de atribuire, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la aliniatul precedent, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport care il transmite ofertantului castigator.

In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, proprietarul informeaza, in scris, cu conformitate de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul vanzarii.

Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractual de vanzare-cumparare cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

VI.CONTESTATII

Eventualele contestatii se pot depune la sediul autoritatii contractante, in termen de 5 zile de la finalizarea procedurii, dupa aceasta data la instanta competenta.

Contestatiile depuse la sediul autoritatii contractante vor fi solutionate de Comisia de Solutiune a Contestatiilor numita prin Dispozitia Primarului, in maxim 10 zile de la depunere.

Organizator Licitatie – Primaria Comunei Ruginesti jud Vrancea.

ROMANIA

Se aproba,

JUDETUL VRANCEA

Primar, Avram Ion

PRIMARIA COMUNEI RUGINESTI

Nr 4532 din 19.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind; aprobarea propunerii de vanzare, prin licitatie publica a imobilului ce apartine domeniul privat al comunei Ruginesti, judetul Vrancea, situat in intravilanul comunei Ruginesti, judetul Vrancea, in suprafata de 1381mp identificat in tarlaua 10, parcela 192, numar cadastral 55222 inscris in Cartea Funciara nr 55222

Având în vedere ;

- a) Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- b) Art. 129 alin. (2) lit. c, alin. (6) lit. b), art. 354, art. 355, art. 362, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- c) Art. 555 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice, cu modificarile si completarile ulterioare.
- e) HCL nr. 32/30.06.2017 privind modificarea și completarea Anexei la HCL nr. 27/30.09.2013 privind însușirea inventarului bunurilor din domeniul privat al comunei Ruginești, județul Vrancea;
- f) HCL nr. 55/30.08.2022 privind aprobarea valorilor reevaluate ale bunurilor ce aparțin doeniului public/privat al comunei Ruginești, județul Vrancea;

Valoare de inventar este de 10658 lei.

- Vânzarea terenului neproductiv se face prin licitație publică, organizată cu respectarea prevederilor art. 334 - 346 din OUG nr. 57/2019, cu respectarea principiilor menționate la art. 311. Pretul de

pornire a licitației se va stabili prin hotărârea Consiliului Local, pornind de la valoarea stabilită de evaluator, iar oferta cu valoarea cea mai mare va fi și cea câștigătoare.

Stabilirea oportunității este detaliată în studiul de oportunitate, iar condițiile vânzării sunt precizate în caietul de sarcini, având ca preț de pornire a licitației cel stabilit în raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat, toate fiind anexate.

Potrivit Legii nr. 50/1991 terenurile care fac parte din domeniul privat pot fi înstrăinate cu respectarea legislației în vigoare, conform PUG este zona cu interdicție de construire definitivă.

La nivelul autorității se va constitui o comisie de evaluare a ofertelor din care va face parte și reprezentanți ai consiliului local, aceștia fiind desemnați de consiliu prin hotărâre, cât și reprezentanți ai primăriei, care vor fi desemnați prin dispoziția primarului. Contractul de vânzare se va încheia cu respectarea termenelor prevăzute în Codul administrativ, iar plata se va face înainte de data semnării contractului la casierie sau în contul de la Trezorerie, acesta va achita și cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului la notar și pentru publicitate imobiliară.

Față de cele prezentate anterior, propun inițierea și aprobarea proiectului de hotărâre.

Consilier urbanism,

Dumitru Anigeta

