



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI  
CONSILIUL LOCAL

Str.Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480,  
e-mail: primariainsuratei@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR.43  
din 30.05.2022

privind concesionarea pe bază de licitație publică a 3 (trei ) parcele de teren situat în intravilanul orașului Însurăței, între str. Scânteia și str. Florilor, care aparțin domeniului privat al unității administrativ - teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila, în vederea realizării unor activități de natură economică

Consiliul Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară, azi data de mai sus;

**Având în vedere:**

- referatul de aprobare al primarului orașului Însurăței înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr.5894 /18.05.2022;
- raportul de specialitate comun al viceprimarului orașului Însurăței, al Serviciului financiar contabil, al compartimentului proiecte și achiziții publice și al compartimentului de urbanism înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 5895/18.05.2022;
- aducerea la cunoștință publică prin anunțul nr. 4396/14.04.2022 a Proiectului de Hotărâre, în conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică;
- raportul de evaluare nr. 23/ martie 2022 întocmit de ing. Cornel Beliciu, expert tehnic evaluator atestat ANEVAR;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr.53/2010 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Însurăței, județul Brăila;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Însurăței nr.31 din 19.04.2021 privind aprobarea documentației-cadru pentru închirierea sau concesionarea unor terenuri din domeniul public sau privat al unității administrativ- teritoriale oraș Însurăței, administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- prevederile art.463 alin.(2), art.466 alin.(8), 467 alin.(5) din Legea nr.227/2015 –Codul fiscal care stipulează că: "*pentru terenurile proprietate publică sau privată a UAT, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricărui entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren...*"

Ținând cont de dispozițiile art. 297 alin.(1) lit.b), art.302-303, art.305-331, art.354 alin.(2), art.355, art.362 alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019-privind Codul administrativ, coroborate cu prevederile art.13-23 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art.551 pct.8, art.552, art. 553 alin.(1) și art.555 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În scopul administrării eficiente a proprietății orașului Însurăței prin generarea de venituri la bugetul local și degrevarea acestuia de cheltuielile ocazionate cu salubritatea și întreținerea terenului.

În temeiul prevederilor 129 alin.(1) alin.(2), lit.c), alin.(6) lit.a), art. 139 alin.(3), lit.g), art.196 alin.(1), lit.a), art.240 și art.243 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.**– Aprobarea concesionării pe bază de licitație publică a 3 (trei ) parcele de teren situat în intravilanul orașului Însurăței, între str. Scânteia și str. Florilor, care aparțin domeniului privat al unității administrativ - teritoriale oraș Însurăței, județul Brăila, în vederea realizării unor activități de natură economică, după cum urmează:

- a) suprafața de teren - 4000 mp, Cvartal 154, Parcela 2237/4, CF nr.82301 Însurăței, categoria de folosință curți construcții;
- b) suprafața de teren -3000 mp Cvartal 154, Parcela 2237/3, CF nr.90196 Însurăței, categoria de folosință curți construcții;
- c) suprafața de teren -2400 mp, Cvartal 154, Parcela 2239, CF nr.90207 Însurăței, categoria de folosință curți construcții.

**Art.2.**– Aprobarea Studiului de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a a 3 (trei ) parcele de teren prevăzut la art.1, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.**– Aprobarea raportului de evaluare nr. 23/martie 2022 întocmit de ing. Cornel Beliciu, expert tehnic evaluator atestat ANEVAR care stabilește valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii, conform anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.**–(1) Prețul de pornire la licitație este de 0,40 lei/mp.

(2) Garanția de participare este 10% din prețul de pornire a licitației.

(3) Taxa de participare la licitație este 400 de lei.

**Art.5.**– (1) Durata concesionării va fi de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune.

(2) La data expirării duratei de concesiune, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

**Art.6.**– Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ și a HCL nr.31 din 19.04.2021 privind aprobarea documentației-cadru pentru închirierea sau concesionarea unor terenuri din domeniul public sau privat al unității administrativ- teritoriale oraș Însurăței, administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila.

**Art.7.**– Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii în cartea funciară.

**Art.8.**–Împuternicește Primarul Orașului Însurăței să semneze în numele și pentru Consiliul Local al orașului Însurăței contractul de concesionare și actele adiționale ulterioare de prelungire și modificare a acestuia.

**Art.9.**– Cele 3 (trei ) parcele de teren nu sunt grevate de sarcini, nu se află în litigiu și nu fac obiectul unor cereri de revendicare/restituire.

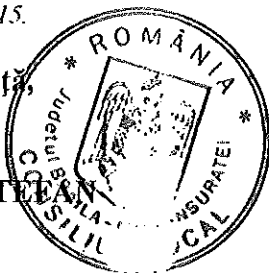
**Art.10.**–Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul orașului Însurăței, Serviciul financiar contabil și compartimentele de specialitate, din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila.

**Art.11.**–Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului și a administratorului rețelei electronice.

*Accasta hotărâre a fost adoptată cu respectarea cerințelor art.139 alin.(3), lit.g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 14 voturi "pentru" din numărul total de 14 consilieri locali prezenți. Numărul consilierilor locali în funcție 15.*

**Președinte de ședință,  
consilier local**

ALEXANDRU PAUL-STEEAN



**Contrasemnează pentru legalitate,  
secretarul general al orașului Însurăței,**

PÎRLOG FĂNICA

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
PENTRU CONCESIONAREA A 3 (trei) PARCELE DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ  
TOTALA DE 9400 MP, SITUATE ÎN ORASUL ÎNSURATEI,  
ÎNTRE STR. SCÂNTEIA SI STR. FLORILOR, ÎN VEDEREA REALIZĂRII  
UNOR INVESTIȚII DE NATURĂ ECONOMICĂ**

**Cuprins:**

- 1) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.
- 2) Necesitatea și oportunitatea concesionării.
- 3) Destinația concesionării.
- 4) Nivelul minim al redevenței.
- 5) Procedura de atribuire a contractului de concesiune.
- 6) Durata estimată a concesiunii.
- 7) Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului.
- 8) Termenele pentru realizarea procedurii de concesionare.

**1) DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT.**

Obiectul concesiunii îl reprezintă 3(trei) parcele de teren în suprafață totală de 9400 mp (respectiv Cvartal 154, Parcela 2237/4, C.F. nr. 82301, în suprafață de 4000 mp; Cvartal 154, Parcela 2237/3, C.F. nr. 90196, în suprafață de 3000 mp; Cvartal 154, Parcela 2239, C.F. nr. 90207, în suprafață de 2400 mp) situate în orașul Însurăței, între str. Scânteia și str. Florilor. Terenurile supuse concesionării se află în intravilanul orașului Însurăței, înscrise în lista bunurilor care fac parte din domeniul privat conform H.C.L. al orașului Însurăței nr. 53/2010.

Accesul la terenuri se face pe două laturi din str. Scânteia și str. Florilor și are ca vecinătăți: Nord – stradă, Est – str. Florilor, Sud - Cvatart 154 Parcela 2237/2, Cvatart 154 Parcela 2240, Vest – str. Scânteia.

**2) NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII.**

Motive de ordin economic, financiar și de mediu care justifică realizarea concesiunii.

Economico-financiar: concesionarea terenurilor disponibile, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat și prin plata taxelor și impozitelor legale.

Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenurilor în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

Mediu: prin contractul de concesiune, concesionarul va avea obligația de a respecta toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune va transfera către viitorul concesionar responsabilitatea pentru respectarea clauzelor de protecție a mediului, dintre care cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației; gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

### 3) DESTINAȚIA CONCESIONĂRII.

Terenul supus procesului de concesionare este destinat realizării unor investiții de natură economică.

### 4) NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.

Potrivit raportului de evaluare nr. 23/martie 2022 întocmit de ing. Cornel Beliciu, expert tehnic evaluator atestat ANEVAR, valoarea minimă a redevenței nu poate fi mai mică de 0,40 lei/mp.

### 5) PROCEDURA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.

Procedura de atribuire a contractului de concesiune este licitație publică deschisă potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

### 6) DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII.

Potrivit O.U.G. nr. 57/2019, ART. 306, pct. (1) "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui."

Prelungirea contractului de concesiune se face conform O.U.G. nr. 57/2019, ART. 306, pct. (3) "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani."

Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

### 7) INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI.

Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenurilor destinația pentru care s-a concesionat. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

### 8) TERMENELE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.

În termen de maxim 3(trei) zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare a ofertelor, se va informa în scris cu confirmare de primire ofertantul declarat câștigător.

Semnarea contractului de concesiune se face conform O.U.G. nr. 54/2006, ART. 42 "Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării."



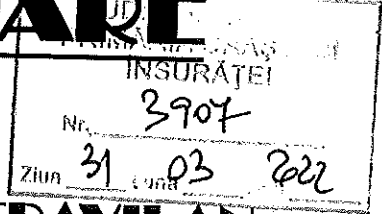
# INPROIECT BRAILA

Sr. Gradinii Publice, nr.6, Braila - J09/501/2013, CUI 32090621,  
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCTII CIVILE, INDUSTRIALE SI AGROZOOOTEHNICE • ARHITECTURA SI URBANISM • REȚELE EDILITARE •  
EXPERTIZARI SI EVALUARI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALATI PŢR. CONSTRUCTII • PEISAGISTICĂ •

## RAPORT DE EVALUARE

**NR. 23/MARTIE 2022**



**OBIECTIV : EVALUARE TEREN INTRAVILAN  
ORAS INSURATEI, JUD. BRAILA**

**CATEGORIA  
TERENULUI : TEREN "CURTI - CONSTRUCTII"  
SUPRAFETE  
TERENURI: TEREN 1 - CV 154/P 2237/3 =  
3.000 MP  
TEREN 2 - CV 154/P 2237/4 =  
4.000 MP  
TEREN 3 - CV 154/P 2239 =  
2.400 MP**

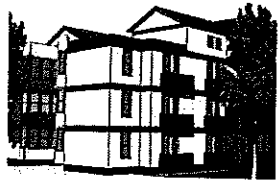
**BENEFICIAR : U.A.T. ORAS INSURATEI,  
JUDETUL BRAILA**

**AMPLASAMENT: INTRAVILAN ORAS INSURATEI,  
CV 154/P 2237/3, P 2237/4,  
P 2239  
ORAS INSURATEI,  
STR. SCÂNTEIA,  
JUDETUL BRAILA**



**EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT ANEVAR  
ING. CORNEL BELICIU  
LEG. NR. 10625/2012 - VALABILA 2022**

**MARTIE 2022**



# INPROIECT BRAILA

Str. Grădini Publice, nr.6, Brăila - J09/501/2013, CUI 32090621,  
Tel.0722832452, Tel. 0745235797, Tel. 0239646095

CONSTRUCȚII CIVILE, INDUSTRIALE ȘI AGROZOOOTEINICE • ARHITECTURĂ ȘI URBANISM • REȚELE  
EDILITARE • EXPERTIZĂRI ȘI EVALUĂRI • STUDII TEREN • DRUMURI • INSTALAȚII PTR. CONSTRUCȚII •  
PEISAGISTICĂ •

EXPERT TEHNIC EVALUATOR  
ATESTAT ANEVAR  
ING. CORNEL BELICIU  
AUT. NR. 10625/2012  
VALABILĂ 2022

EVALUARE  
TERENURI INTRAVILANE  
"CURȚI – CONSTRUCȚII"  
ORAȘ ÎNSURĂȚEI,  
JUDEȚUL BRĂILA  
CV 154/P 2237/3; 2237/4,  
2239, STR. SCÂNTEIA



## RAPORT DE EVALUARE NR. 23/MARTIE 2022

### SINTEZA LUCRĂRII

- **CLIENT:** U.A.T. ORAȘ ÎNSURĂȚEI,  
JUDEȚUL BRĂILA
- **BUNURILE EVALUATE:** TERENURI INTRAVILANE, STR. SCÂNTEIA  
CV 154/P 2237/3; P2237/4; P 2239
- **LOCAȚIE:** INTRAVILANUL ORAȘULUI ÎNSURĂȚEI,  
STR. SCÂNTEIA, JUDEȚUL BRĂILA
- **DATA EVALUĂRII:** 25 MARTIE 2022
- **DATE GENERALE:** Evaluarea s-a efectuat pentru stabilirea valorii  
de concesiune pentru o perioadă de 49 ani

Valoarea s-a determinat pentru fiecare parcelă în parte, rezultând următoarele:  
= Teren Cv 154/P 2237/3 –  $S_{c1} = 3.000$  mp  $\rightarrow V_{C1} = 1.200$  lei/an = 243 Euro/an  
= Teren Cv 154/P 2237/4 –  $S_{c2} = 4.000$  mp  $\rightarrow V_{C2} = 1.600$  lei/an = 324 Euro/an  
= Teren Cv 154/P 2239 –  $S_{c3} = 2.400$  mp  $\rightarrow V_{C3} = 960$  lei/an = 195 Euro/an

Valoarea determinată nu conține T.V.A.

Curs valutar BNR la data de 25.03.2022: 1 Euro = 4,94 lei.

**MARTIE 2022**



Expert tehnic evaluator,  
Atestat ANEVAR  
CORNEL BELICIU  
L.G. NR. 10625/2012  
VALABILĂ 2022

## CAP.1. PREZENTAREA GENERALĂ

### 1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării - îl constituie terenurile categoria "curți – construcții", amplasate în intravilanul orașului Însurăței, str. Scânteia, Cv 154/P 2237/3; P2237/4 și P 2239, județul Brăila, pentru concesionarea acestora unor întreprinzători.

Scopul evaluării - este estimarea valorii de concesionare/an pentru un „mp” de teren concesionat.

Evaluarea va fi utilizată numai pentru scopul declarat anterior.

### 1.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este deplin pentru Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila, conform documentelor prezentate evaluatorului.

### 1.3. Data întocmirii raportului de evaluare

Data întocmirii raportului de evaluare este: 25.03.2022, curs valutar BNR : 1 Euro = 4,94 lei.

### 1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată este raportată în lei, convertită în euro.

## CAP.2. PREMIZELE EVALUĂRII

### 2.1. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de evaluare a fost întocmit pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Informațiile puse la dispoziție de reprezentantul U.A.T. Însurăței, județul Brăila, sunt considerate a fi autentice și documentația tehnică corectă.
- Concluziile exprimate în raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elementele ce pot apărea după data evaluării.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este valabil.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse ale bunului care ar influența valoarea.
- Evaluatorul a presupus că bunul imobil supus evaluării se conformează reglementărilor impuse de autoritățile legale – autorizații, avize – și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar.

### 2.2. Condiții limitative generale

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor, evaluatorul neavând competențele necesare.

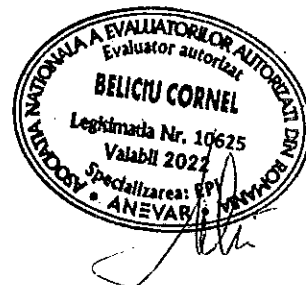
Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

## CAP.3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Prezentarea proprietăților imobiliare Determinarea valorii de concesiune

Terenurile evaluate în vederea concesiunii sunt amplasate în intravilanul orașului Însurăței, la periferia localității, oraș de rang III, zona în care sunt amplasate terenurile, zona "D", pentru care s-a stabilit un coeficient de majorare a prețului, de  $c_1 = 1,50$ .

Având în vedere faptul că subsemnatul am efectuat evaluări pentru terenuri din imediata vecinătate a terenurilor ce urmează a fi concesionate, s-au luat în considerare, valorile stabilite în raportul de evaluare întocmit în anul 2018, astfel că s-a stabilit o valoare pe "mp", de teren:  $2,60 \times 1,50 = 3,90$  Euro/mp, rezultând o valoare pe "ha" de  $V_1 = 3,9 \times 10.000 = 39.000$  Euro/ha = 192.660 lei = 19,26 lei/mp





### 3.2. Determinare valoare pe "mp" pentru concesionare terenuri pe o perioadă de 49 ani

Valoarea actuală teren/mp  $\rightarrow V_1 = 19,26$  lei/mp

Valoare pe "mp" pentru concesionare  $\rightarrow V_c = 19,26/49 = 0,40$  lei/mp

### 3.3. Valori de concesionare pentru cele 3 terenuri

a) Teren Cv 154/P 2237/3 -  $S_1 = 3.000$  mp

Valoare concesionare  $\rightarrow V_{c1} = 3.000$  mp x  $0,40$  lei/mp =  $1.200$  lei/an =  $243$  Euro/an

b) Teren Cv 154/P 2237/4 -  $S_2 = 4.000$  mp

Valoare concesionare  $\rightarrow V_{c2} = 4.000$  mp x  $0,40$  lei/mp =  $1.600$  lei/an =  $324$  Euro/an

c) Teren Cv 154/P 2239 -  $S_3 = 2.400$  mp

Valoare concesionare  $\rightarrow V_{c3} = 2.400$  mp x  $0,40$  lei/mp =  $960$  lei/an =  $195$  Euro/an

## CAP.4. RECONCILIAREA VALORILOR. CONCLUZII

Ca urmare a evaluărilor efectuate de S.C. "INVPROIECT" S.R.L. Brăila, prin evaluator atestat ANEVAR ing. Cornel Beliciu, cu legitimația nr. 10625/2012, valabilă 2022, s-au determinat valorile de concesionare pentru terenurile amplasate în intravilanul orașului Însurăței, str. Scânteia, județul Brăila, Cvartal 154, P 2237/3, P 2237/4 și P 2239, după cum urmează:

= Teren CV 154/P 2237/3 -  $S_1 = 3.000$  mp  $\rightarrow V_{c1} = 1.200$  lei/an =  $243$  Euro/an

= Teren CV 154/P 2237/4 -  $S_2 = 4.000$  mp  $\rightarrow V_{c2} = 1.600$  lei/an =  $324$  Euro/an

= Teren CV 154/P 2239 -  $S_3 = 2.400$  mp  $\rightarrow V_{c3} = 960$  lei/an =  $195$  Euro/an

Valorile stabilite nu conțin T.V.A. și vor fi supuse aprobării Consiliului Local Orășenesc Însurăței, județul Brăila, ce poate majora valorile determinate, dar nu le vor diminua fără avizul expertului tehnic evaluator.

EXPERT TEHNIC EVALUATOR,  
ING. CORNEL BELICIU  
LEG NR. 10625/2012  
VALABILĂ 2022

ȘTAMPILA DE EVALUATOR



