

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
ORASUL BAILE HERCULANE
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 4508 mp, inscris in C.F. nr.33029 Baile Herculane, nr.cadastral 33029, ce apartine domeniului public al orasului Baile Herculane si situat in vecinatatea Hotelului Diana, in scopul exploatarei ca parcare auto

Consiliul Local al orasului Baile Herculane, intrunit in sedinta ordinara,

Luand in dezbatere proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane, in suprafata de 4508 mp, inscris in C.F. nr.33029 Baile Herculane, nr.cadastral 33029, in scopul exploatarei ca parcare auto, elaborat din initiativa primarului orasului Baile Herculane, domnul Orza Gheorghe,

Raportat la dispozitiile Hotararii Consiliului Local nr.22/29.03.2024 privind aprobarea unui studiu de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 4508 mp, inscris in C.F. nr.33029 Baile Herculane, nr.cadastral 33029, ce apartine domeniului public al orasului Baile Herculane si situat in vecinatatea Hotelului Diana, in scopul exploatarei ca parcare auto,

Avand in vedere rapoartele de specialitate ale Compartimentului Domeniu Public, Compartimentului Oficiu juridic si ale Serviciului Economic, precum si Raportul de evaluare inregistrat sub nr.8145/20.03.2024, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR,

In temeiul prevederilor art.129, alin.2, lit.c), alin.6 lit.a), art.139 alin.3, lit.g, art.196, alin.1, lit.a), art.286 alin.4, art.287 lit.b), art.297 alin.1 lit.b) si ale art.302, art.303, art.305-331 ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE :

Art.1 Se aproba concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane, in suprafata de 4508 mp, inscris in C.F. nr.33029 Baile Herculane, nr.cadastral 33029, conform Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul exploatarei ca parcare auto.

Art.2 Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.8145/20.03.2024, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR, pentru imobilul teren in suprafata de 4508 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.33029 Baile Herculane, nr. cadastral 33029, care stabileste o valoare de piata de 2.242.324 lei, reprezentand un pret de 497,41 lei/mp, cuprins in Anexa nr.2, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3 (1)Redeventa valorica a concesiunii va fi stabilita in urma licitatiei organizata in conditiile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ si va platibila in lei la cursul BNR din ziua platii. Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de 89.693 lei/an. Redeventa se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data licitatiei publice.

(2) Contravaloarea finala a redeventei se va achita in maxim 5 ani de zile.

Art.4 Durata concesionarii va fi de 49 de ani.

Art.5 Se aproba Documentatia de atribuire a contractului de concesiune, incluzand Caietul de sarcini, pentru concesiunea terenului in suprafata de 4508 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.33029 Baile Herculane, nr. cadastral 33029 cuprins in Anexa nr.3, ce face parte integranta din prezenta hotarare. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de exploatare a terenului, ca teren aferent parcarii auto.

Art.6 Se stabileste componenta Comisiei de evaluare a ofertelor alcatuita din 5 membri titulari, care vor avea cate un supleant, dupa cum urmeaza :

- Presedinte - reprezentant concedent : Nicoara Marius - viceprimar
- Supleant - reprezentant concedent : Miclau Cristian – consilier local
- Secretar - reprezentant concedent : Ghinea Vergiliu Florin – inspector superior
- Supleant - reprezentant concedent : Cica Antonio Iozefin – inspector principal
- Membri - reprezentant concedent : Marinescu Ion - consilier local
- reprezentant concedent : Rostescu Anisoara – consilier superior
- reprezentant ANAF _____
- Supleanti - reprezentant concedent : Sandu Valentina-Maria – consilier local
- reprezentant concedent : Piluti Petronela-Tatiana – consilier principal
- reprezentant ANAF _____

Art.7 La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.

Art.8 Se imputerniceste Primarul orasului Baile Herculane, sa semneze contractul de concesiune.

Art.9 Dreptul de concesiune se inscrie in Cartea funciara de catre concesionar.

Art.10 (1) Prezenta hotarare modifica dispozitiile Hotararii Consiliului Local nr.34/28.05.2024, intra in vigoare si se comunica in baza prevederilor art.197, art.198 alin.1 si 2 si art.199 alin.1 si 2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ la Institutia Prefectului Judetului Caras-Severin, Primarul orasului Baile Herculane, Compartiment Oficiu Juridic, Compartiment Domeniu Public, Serviciu economic.


(2) Hotararea se publica pe site-ul Primariei orasului Baile Herculane prin grija secretarului general al orasului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
LALESCU IONUȚ-ILIUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
DUMITRACHE AURELIA**

BĂILE HERCULANE
DATA : 27.11.2024
NR.72
6 exemplare

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.72 din 27.11.2024			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.72 din 27.11.2024 s-a făcut cu majoritate: simplă absolută x calificată	27.11.2024	
2	Comunicarea catre primar	09.12.2024	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	05.12.2024	
4	Aducerea la cunostinta publica	09.12.2024	
5	Comunicare, numai in cazul celei cu caracter individual	09.12.2024	
6	Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice, dupa caz	09.12.2024	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

^1) Art.139 alin.(1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.

(2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit.dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

^2) Art.197 alin.(2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“

^3) Art.197 alin.(1), adaptat: Secretarul general al orasului comunică hotărârile consiliului local al orasului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

^4) Art.197 alin.(4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orasului.“

^5) Art.199 alin.(1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“

^6) Art.198 alin.(1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“

^7) Art.199 alin.(2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.“

^1 Se completează cu numărul și anul hotărârii consiliului local.

^2 Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea consiliului local.

ANEXA NR. 1
La H.C.L. nr. 72 / 12.11.2024



Nr. crt.	Numar Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral Nr. topografic	Denumire categorie de folosinta	Intravilan / extravilan	Suprafata
1.	C.F. nr. 33029	33029	Curti, constructii	Intravilan	4508 mp.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33029 Băile Herculane

Nr. cerere	6610
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare 100164933321	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Herculane, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33029	4.508	Teren împrejmuit; Teren parțial împrejmuit. Parcare Auto - Complex Diana

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33724 / 27/11/2023	
Act Notarial nr. 1801, din 24/11/2023 emis de Truti Dorel Grigore;	
B1	Se înființează cartea funciara 33029 a imobilului cu numărul cadastral 33029 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32287 înscris în cartea funciara 32287;
Act Administrativ nr. 532, din 24/06/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 20459, din 28/08/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 17362, din 23/11/2018 emis de Primaria Oras Baile Herculane;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG 532/2002, anexa 5 pozitia 137, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORAS BAILE HERCULANE DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitile transcrisa din CF 32287/Băile Herculane, Inscrisa prin incheierea nr. 30117 din 26/11/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

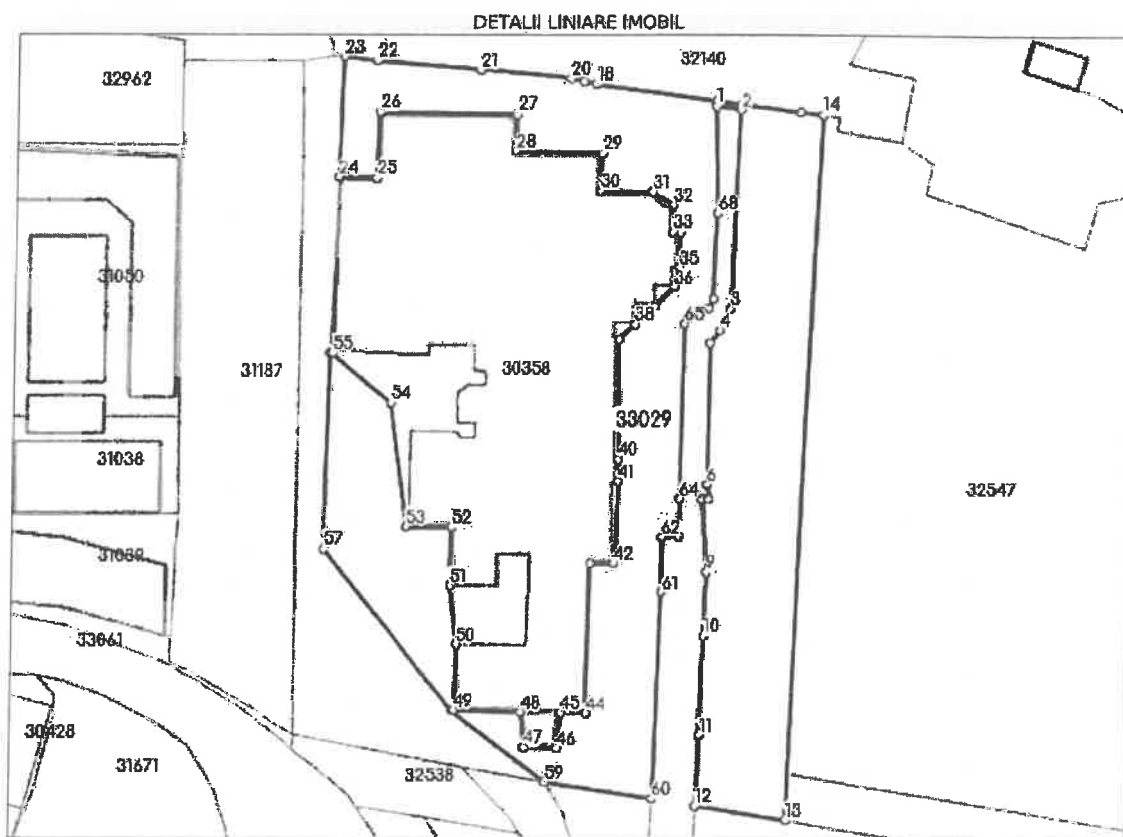
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 33029 Comuna/Oraș/Municipiu: Băile Herculane
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33029	4.508	Teren partial imprejmuit, Parcare Auto - Complex Diana

* 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	curți construcții	DA	4.508	-	-	-	Lot.2. Parcare Auto - Complex Diana

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.305	2	3	33.503	3	4	3.973
4	5	2.618	5	6	23.86	6	7	2.59
7	8	1.029	8	9	12.346	9	10	10.761
10	11	16.723	11	12	11.947	12	13	15.528
13	14	118.812	14	15	3.693	15	16	10.114
16	17	4.198	17	18	20.861	18	19	2.142
19	20	2.194	20	21	15.308	21	22	17.512

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	5.574	23	24	20.179	24	25	6.374
25	26	11.075	26	27	23.138	27	28	6.317
28	29	14.525	29	30	6.316	30	31	8.809
31	32	4.264	32	33	4.506	33	34	1.421
34	35	5.815	35	36	3.432	36	37	4.58
37	38	4.5	38	39	3.661	39	40	20.103
40	41	3.761	41	42	13.889	42	43	3.966
43	44	25.331	44	45	4.305	45	46	6.048
46	47	5.425	47	48	6.03	48	49	11.199
49	50	11.072	50	51	9.995	51	52	9.835
52	53	7.589	53	54	21.011	54	55	12.958
55	56	0.433	56	57	32.994	57	58	34.792
58	59	20.05	59	60	18.364	60	61	34.902
61	62	9.27	62	63	2.902	63	64	6.302
64	65	29.473	65	66	4.824	66	67	1.661
67	68	14.396	68	1	18.081			

** 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.

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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2024, 13:08

ANEXA NR. 2
La H.C.L. nr. 72 / 127 II. 2024

Hotararea Consiliului Local nr. _____ / _____ privind concesionarea prin
licitatie publica a terenului aflat in proprietatea
orasului Baile Herculane, in suprafata de 4508 mp. mp,
inscris in C.F. nr. 33029 Baile Herculane, nr. cadastral 33029

P.F.NAN- COJOCARU MARIA – EVALUATOR
Atribut fiscal (CIF) 45289490
Sediu: Caransebes, Str. G-ral M. Trapşa, nr.9
Tel: 0724578727 ; email: gnantercas@yahoo.com

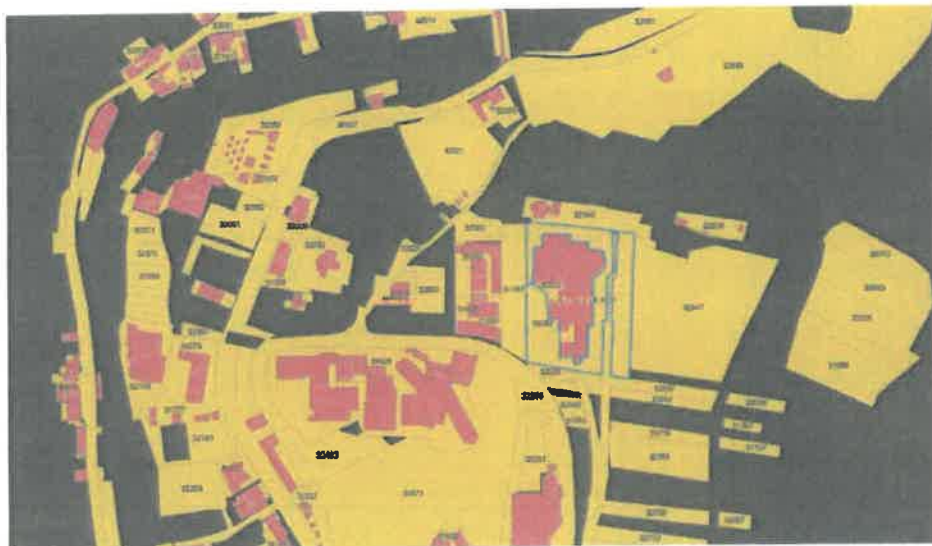
ROMÂNIA
Jud. CARAŞ-SEVERIN
PRIMĂRIA BAILE HERCULANE
Nr. 20/03/2024

Nr. raport: 46/19.03.2024

RAPORT DE EVALUARE



al proprietății imobiliare de tip teren intravilan , ocupat de cladire si parcare COMPLEX DIANA
cu suprafata de 4.508 mp, situat administrativ în Or. Baile Herculane, Str. Complexelor, Jud.
Caras-Severin , inscrisa in cfe 33029 –UAT Baile Herculane, pentru
concesionare prin licitatie publica



Zona de amplasare nr cad.33029- UAT B. Herculane

Sursa : Portal ANCP

PROPRIETAR: ORASUL BAILE HERCULANE–DOMENIUL PUBLIC, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE – cota actuala 1/1, dobandita prin lege, drept HG 532/2002, anexa 5, pozitia 137.

DESTINATAR/SOLICITANT: Consiliul Local Baile Herculane, Primăria Baile Herculane-CIF: 3227920 cu sediul in Oras Baile Herculane, Str. M. Eminescu, nr.10.

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: dreptul de proprietate asupra imobilului - teren intravilan amenajat (ocupat de constructia Hotelului DIANA, parcare auto, aiei si zone verzi) în suprafata de 4.508 mp, Inscris in CFE 33029, avand ca obiectiv estimarea valorii de piata a proprietatii supusa evaluarii in ipoteza concesionarii prin licitatie publica.

EVALUATOR: NAN-COJOCARU MARIA-Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497

DATA EVALUĂRII: 19.03. 2024

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 20.03.2024

Rezultatele evaluarii:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 4.508 mp	450.800 Euro, echivalent cu 2.242.324 Lei
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	100 Euro/mp, echivalent cu 497,41 Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE ; S = 4.508 mp	18.032 Euro, echivalent cu 89.693 Lei
VALOAREA REDEVENTEI LUNARE; S = 4.508 mp	1.502,67 Euro, echivalent cu 7.474 Lei

Valorile nu cont in TVA si au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR= 4,9741 lei

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, și al beneficiarilor desemnați.

- Martie 2024-

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: Primaria Baile Herculane

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară reprezentată de o parclă de teren intravilan în suprafață de 4.508 mp, teren ocupat de construcția Hotelului DIANA și parcare betonată, alei și spații verzi, identificată cu nr. cad. 33029, înscrisă în CFE nr. 33029-UAT Baile Herculane.

Stimați Domni,

Urmare a solicitării și a acceptării ofertei pentru cumpărarea directă a serviciilor de evaluare de către dvs. din data de 13.03.2024 - cod de identificare DA35252711, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul imobil menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietății imobiliare studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Martie 2024 Caransebes

Cu stimă,

Evaluator Nan-Cojocaru Maria

Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR - legitimație nr. 14497



CUPRINS

1.	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	3
2.	CERTIFICAREA	4
3.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
3.1.	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
3.2.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	5
3.3.	IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI	5
3.4.	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
3.5.	MONEDA EVALUĂRII	6
3.6.	SCOPUL EVALUĂRII	6
3.7.	TIPUL VALORII	6
3.8.	DATA EVALUĂRII	6
3.9.	NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
3.10.	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE	6
3.11.	IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	7
3.12.	TIPUL RAPORTULUI	8
3.13.	RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
4.	PREZENTAREA DATELOR.....	10
4.1.	IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
4.2.	DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3.	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
5.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	11
6.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	12
7.	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	13
7.1.	ABORDAREA PRIN VENIT	15
7.2.	CALCULUL REDEVENȚEI MINIME ANUALE	17
8.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	18
9.	ANEXE – DOCUMENTE	19

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: proprietate imobiliară reprezentată de o parclă de teren intravilan in suprafată de 4.508 mp (parțial construit și amenajat -Parcare auto), identificata cu nr. cad. 33029, inscrisa in CFE nr. 33029-UAT Baile Herculane;



Zonă/ utilități: Parcela este amplasata in intravilanul Orasului Baile Herculane-zona Complexelor, str. Complexelor-afereant Hotelului DIANA, in proximitatea Statie Meteo Baile Herculane și a Hotelului SARA` SONS, strada paralela cu DJ 67 D.

Zonă/ utilități: zona mixta centrala / utilități urbane in zona (electricitate, canalizare, apa, CATV).

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii proprietății pentru concesionare prin licitatie publica pentru reamenajare peisagistica și parcare auto;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață in ipoteza concesionarii;

Client / Solicitant: CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE, PRIMĂRIA BAILE HERCULANE-CIF: 3227920 cu sediul in Oras B. Herculane, Str. M. Eminescu, nr.10

Proprietar: Orasul Baile Herculane–Domeniul Public, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE - cota actuala de 1/1, dobandit prin lege.

Utilizator(i): CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE și PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

Data inspecție: Inspecția imobilului s-a efectuat la data de 15.03.2024 personal de către evaluator în prezența reprezentantului administratiei locale-dl Cica Antonio-Iozefin.

Data evaluare: 19 Martie 2024

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și poate fi diferită pentru alt moment de timp, aceasta determinându-se în funcție de condițiile de piață, economice sau politice de la cel moment de timp.

Data emiterii raportului: 20 Martie 2024;

Rezultatele evaluării:

Valoarea de piata a terenului, in opinia evaluatorului, este cea estimata prin abordarea **prin venit**, adica :

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 4.508 mp	2.242.324	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 4.508 mp	450.800	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	100,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE ; S = 4.508 mp	18.032	Euro
VALOAREA REDEVENTEI LUNARE; S = 4.508 mp	1.502,67	Euro

Curs valutar la data evaluarii 1Eur =4.9741 lei

Evaluator Nan-Cojocaru Maria

Specializare EPI și EI

ANEVAR – legitimație nr. 14497

2. CERTIFICAREA

Lucrarea este executată de către evaluator Nan-Cojocaru Maria Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) și întreprinderi (EI) Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497, vizata 2024.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor și nu sunt supuse în nici un mod vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

De asemenea certific că nu sunt influențată de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare a Bunurilor 2020 – publicate de ANEVAR.

Ca elaborator declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2022 – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2022.

Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2024 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

Evaluator: Nan-Cojocaru Maria
Specializare EPI și EI
membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către P.F.A Nan-Cojocaru Maria Evaluator, CIF 45289490, Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. și E.I. având legitimația nr. 14497/2023;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: str. G-ral Mihail Trapsa, nr. 9, Caransebes, Jud. Caras-Severin
- Telefon: 0724 578 727;
- E-mail: gnantercas@yahoo.com.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială. Evaluatorul deține cunoștințele, aptitudinile și experiența necesare realizării, în mod competent, a prezentei lucrări de evaluare. Pe durata procesului de evaluare, evaluatorului nu i-a fost oferită asistență profesională semnificativă.

Evaluatorul nu are niciun interes legat de proprietatea imobiliară evaluată, de părțile implicate în evaluare sau de mărimea valorii estimate în prezentul raport.

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Client: CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE, ambele cu sediul în Oras Baile Herculane, Str. M Eminescu, nr10, Jud. Caraș-Severin, CIF 3227920.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

UTILIZATORI: CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE, PRIMĂRIA BAILE HERCULANE- CIF 3227920.

3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietii imobiliare, reprezentată de teren intravilan cu destinație de „curti/constructii” aflat în proprietatea Orasului Baile Herculane, după cum urmează:

CF	NC	DENUMIRE	SUPRAFATA TOTALA (CF)
33029	33029	Teren neinprejmuit si partial imprejmuit –parcare auto	4.508 mp

Imobilele nu pot fi confundate cu alte proprietati, acestea identificându-se unic prin nr. cadastral. In cazul de fata, s-a efectuat documentație topo cadastrală în vederea intabulării dreptului de proprietate în Cartea Funciară.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate considerat absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să îl folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Atributele dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărâi cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îi aparține **ORASULUI BAILE HERCULANE –DOMENIUL PUBLIC cota actuala 1/1 - drept lege**, conform actelor puse la dispoziția evaluatorului.

Dreptul de proprietate evaluat se considera neafectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.

3.5. MONEDA EVALUĂRII

Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în LEI la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.

3.6. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost comandat în scopul informarea clientului asupra valorii de circulație a terenului în ipoteza concesiunii în condițiile legii.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

3.7. TIPUL VALORII

Analizând scopul și intenția clientului de utilizare al raportului de evaluare, tipul de valoare estimat în prezentul raport îl reprezintă valoarea de piață.

Tipul valorii în prezentul raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de Evaluare, iar valoarea de piață este definită în SEV 100 – Cadru General (p. 11), astfel:

<Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.>

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 15 Martie 2024;

Data evaluării – 19 Martie 2024, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9741 lei.

Data emiterii raportului de evaluare: 20 Martie 2024.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cunoscute de acesta la data evaluării.

3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual în prezența doamnei reprezentantului administrației locale. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției efectuate la fața locului.

Suprafața considerată în raportul de evaluare a fost preluată din actele de proprietate (Extras CF, Anexa I la Partea I CF, Plan de proiectie Stereo 70-DETALII LINIARE IMOBIL).

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății imobiliare, sau asupra condițiilor adverse de mediu, care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă acestea nu au fost observate la data inspekției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesare pentru întocmirea raportului de evaluare.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

S-a efectuat o inspekție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 4.3 – Descrierea proprietății.

3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2022	SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
	SEV 400 Verificarea evaluării
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Legislația în vigoare;
 - Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
 - Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;
- De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează:
- Plan de Amplasament și Delimitare al bunului imobil;
 - Extras de Carte Funciară pentru informare nr.33029- UAT Baile Herculane emis la data de 04.03.2024;

3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele: Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare proprietății în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste

previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra stării acestuia și pentru a ajuta pe utilizatori în aprecierea corectă calitativă;
- Conținutul acestui raport de evaluare este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția autorității judiciare.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către destinatar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;
- Imobilul a fost identificat conform datelor și a actelor puse la dispoziție de către beneficiar, precizia/authenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE: Terenul supus evaluării se evaluează ca un amplasament – parcare auto și spații verzi cu alei de trecere, amenajări efectuate de către Administrația locală și care necesită reamenajări;

TIPUL RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

3.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Concluziile prezentate în acest raport pot fi valabile numai la data evaluării și raportul de evaluare nu trebuie să fie utilizat parțial. Orice estimare a valorii conținute în studiu se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raportul de evaluare. Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului. Pentru validitatea raportului de evaluare este necesară semnătura originală.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Evaluator Nan-Cojocaru Maria
Specializare EPI și EI
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Proprietatea evaluată este situată pe raza UAT Baile Herculane, mai exact în intravilan, str. Complexelor, iar dreptul de proprietate aparține **ORASULUI BAILE HERCULANE- DOMENIUL PUBLIC** în cota de **1/1**, dobândit prin lege conform documentelor anexate.

La data evaluării, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – “Drepturi asupra proprietății imobiliare” (p. C1, lit. a), neafectat de sarcini sau servituti.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra bunului imobiliar “**TEREN INTRAVILAN**”PARTIAL IMPREJMUIT SI NEIMPREJMUIT-PARCARE AUTO COMPLEX DIANA în suprafață de 4.508 mp, deținută în proprietate de către Orasului B.Herculane - Domeniul Public, înscris în CF nr. 32287- UAT Baile Herculane, număr cad. 33029.

Zona este reprezentată de terenuri intravilane construite și neconstruite (curți/constructii, cai de acces, parcuri) în zona centrală (A), strada Complexelor. Pentru terenul studiat s-a efectuat documentație topo cadastrală (CF-ul este actualizat).

La data inspecției proprietatea imobiliară a fost regăsită la locația menționată și cu caracteristicile specifice prezentate la descrierea proprietății.

4.2. DATE DESPRE ZONĂ, LOCALITATE, VECINĂȚI ȘI AMPLASARE

Așezarea geografică:

Stațiunea balneoclimaterică Baile Herculane este situată în partea de sud-vest a României, la 8 km distanță de granița cu județul Mehedinți și doar 25 de km de frontiera cu Serbia. Stațiune milenară menționată sub denumirea „Ad aqua Herculi sacras ad Mediam” beneficiază de factori naturali: climat de depresiune intramontană, cu influențe submediteraneene, sedativ-indiferent; ape minerale izotermale și hipertermale (38-60 °C), slab radioactive, hipotone, cu diferite compoziții chimice

- sulfuroase, clorurate, calcice, sodice, clorurate, sodice, calcice; oligominerale.

Posibilități de tratament: aerohelioterapie, băi termale, în bazin descoperit, băi termale sulfuroase și sărate, în vane și bazine acoperite; buvete pentru cură internă cu ape minerale, instalații de hidrotermoterapie (și saună), electroterapie, chinetoterapie, hidrochinetoterapie, în bazine; inhaloterapie; cură de teren.

Din stațiune se pot face excursii la ruinele băilor romane, Peștera Hoților(Grota Haiducilor), Grota cu Aburi, Crucea alba, și altele.

2.3 PREZENTAREA BUNULUI SUPUS EVALUARII - AMPLASAMENT IN CADRUL LOCALITATII

Imobilul supus evaluării reprezintă o parcelă de teren amenajată-parcare auto, alei și spații verzi, amplasată în orasul B. Herculane, str. Complexelor, zona în care predomină amplasamentele de tip balnear, hoteluri și pensiuni. Terenul are o suprafață de 4.508 mp, aparține domeniului public, nu intră în circuitul civil, are utilitate limitată.



Zona de amplasare a terenului- cad.3329, str. Complexelor, traversata de DJ 608D

Sursa: GOOGLE MAPS

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Descriere. caracteristici tehnice

> Imprejmuire –terenul este partial imprejmuit si circumscrie amplasamentul Complexului DIANA, fiind traversat de o strada ingusta (4-5 ml) la care are acces direct si care asigura trecerea catre parcelele alte parcele construite apasate in partea de Nord a Complexului DIANA.

> categoria de folosinta a terenului: Curti/Constructii;

> suprafata terenului – 4.508 mp-teren in mare parte amenajat, pavat cu piatra cubica - parcare auto care deserveste in special turistii si peronalul angajat la complexul Diana;

> forma– neregulata (paralelipiped), cu laturi foarte segmentate (73 segmente), cu adancimea maxima a parcelei (E/V) de 77 ml si latimea de cca 58 ml, intrerupta de strada pe o latime de 5 ml, un teren in panta.

Vecinatati Imediate: Parcela de teren supusa evaluarii se invecineaza cu parcele construite si neconstruite – proprietate privata si cu strada complexelor care traverzeaza parcela .

Studiu Foto



5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca “un set de aranjamente în care cumpărătorii și vânzătorii sunt reuniți prin mecanismul prețului; totalitatea cumpărătorilor și vânzătorilor posibili și a tranzacțiilor dintre ei” sau “o adunare de oameni pentru cumpărarea și vânzarea de lucruri; prin extensie, oameni adunați pentru acest scop” conform The Dictionary of Real Estate Appraisal, 5th ed., Appraisal Institute, 2010.

Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății, respectiv comercial - parcare auto. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața terenurilor cu destinație specială în intravilan, cu folosința Curti/Construcții (parcare) în zona studiată. Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată cea terenurilor libere situate pe raza UAT Baile Herculane, mai precis - zona complexelor, considerată zona A .

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri cu potențial de dezvoltare agroturistică sau alte activități economice, administrative, sociale.

Analiza cererii de proprietăți similare în stațiune se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere, respectiv teren pretabil pentru o dezvoltare specifică zonei, activitate economică, locativă sau administrativă.

Sunt căutate terenuri la care accesul să fie facil, amplasate în zona centrală sau semicentrală, cu suprafețe și dimensiuni optime pentru diverse exploatare. Cererea de terenuri similare este moderată în vreme de criză economică prelungită, accentuată și de conflictul armat de la granițele României, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fața de proiect.

Oferta pentru proprietăți cu destinație similară este săracă, cele mai multe parcuri sunt în proprietate privată și folosite pentru parcare clienților cazati în hoteluri sau pensiuni private. Parcarile cu plată aparțin de regula orașului, sunt de utilitate publică și administrate de primării. Aceste parcuri aparțin Domeniului Public și nu se tranzacționează de către administrația locală iar cele private se vând o dată și împreună cu construcțiile .

Echilibrul pieței

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus este o piață puțin activă, generată atât de contextul economic și politic actual cât și de faptul că terenul este unul amenajat-parcare auto aflată în Domeniul Public.

Acest tip de proprietăți care aparțin administrației locale, de regula sunt concesiune, date în folosință sau închiriere.

În ultima perioadă, sub efectul crizei economice, a conflictului armat la granițele României și a pandemiei de CORONA VIRUS , piața locală, ca și cea zonala și națională, suferă modificări bruște într-un timp relativ scurt.

În acest caz putem vorbi despre o piață puțin activă în ceea ce privește cererea și oferta de proprietăți similare.

6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use) este definită prin utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă financiar.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a terenului considerat liber;
- CMBU a proprietății considerată ca fiind amenajată, în cazul de fata parcare auto, alei de trecere si spatii verzi;

CMBU a terenului considerat amenajat –teren construit aferent Complexului DIANA si parcare auto.

Având în vedere localizarea, destinația și amenajarea specifică pentru parcare auto și zone verzi, se face analiză pentru o singură ipoteză (utilizare limitată de PUG):

CRITERII CMBU	UTILIZARE ACTUALĂ –PARCARE AUTO și zona adiacenta complexului
PERMISĂ LEGAL	DA
POȘIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	NU

7. EVALUAREA

Procedura de evaluare

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redată în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei-arendei funciare (chiriei) și analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării.

Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață. Deși este abordarea cea mai recomandată, evaluatorul nu a identificat proprietăți comparabile vandute recent sau oferite la vânzare la data evaluării în zona studiată, motiv pentru care aceasta abordare a fost abandonată.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată în situația în care:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform căreia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual se obține din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual se aplică apoi prețului de vânzare plătit, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de determinat și de susținut, această metodă este utilizată mai rar și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului, ci ca o metodă auxiliară de verificare a credibilității altor metode/tehnici de evaluare a terenului.

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului VNE total al proprietății imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenului și ale clădirii.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente/arendes sau chiriei, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile aflate pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață.

Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare, referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și clădirile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale și nu numai.

Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea de edificii adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezultate (teren plus constructive, amenajare).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care s-a adăugat și stimulentele dezvoltatorului imobiliar. Credibilitatea rezultatului analizei este condiționată de existența unui volum important de informații despre numărul maxim posibil de parcele în care terenul poate fi împărțit, etapizarea proiectului de parcelare, construire și vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), prețurile de vânzare ale proprietăților construite, precum și despre mărirea stimulentele dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, așa cum este în cazul de față, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Pentru determinarea valorii terenului supus evaluării, având în vedere amplasarea, categoria de folosință și caracteristicile fizice, am utilizat **metoda actualizării fluxurilor-venituri realizate din chirii (cash-flow actualizat) ținând cont și de faptul că în zona A a localității, terenuri aparținând Domeniului Public sau Privat sunt concesionate sau închiriate.**

7.1 Evaluarea terenului prin actualizarea fluxurilor-venituri realizate din chirii (cash-flow actualizat)

Această metodă este înscrisă în abordarea prin venit, se folosește atunci când este necesară evaluarea unui teren viran sau considerat viran, care posedă așa numitul „potențial de dezvoltare”, adică există posibilitatea practică (fizică și permisibilă legal) ca acel teren să fie amenajat și apoi construit clădiri cu diferite destinații și constă în parcurgerea mai multor etape de analiză a venitului generabil de o proprietate imobiliară, respectiv: capacitatea beneficiară este obținerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar.

Ipoteze folosite:

Evaluatorul consideră nivelul chiriilor luate în calcul, ca fiind minim necesar. Din informațiile existente pe piața de care evaluatorul a avut cunoștința referitor la valorile de închiriere (concesiune) ale terenurilor libere cu folosință C+C, închiriate sau concesionate pentru diverse scopuri (utilizări temporare), s-a constatat că prețurile de închiriere (concesiune) sunt cuprinse în intervalul 0,50-1,00 Eur/mp/an. Având în vedere că terenul evaluat face parte din categoria „C+C” în intravilan-zona centrală, un teren amenajat în urma cu cca 30-40 ani, parcela cu suprafața mării și acces la drum asfaltat, s-a estimat chiria anuală la un nivel mediu al intervalului arătat, respectiv de **0,70 Eur/mp/an**, considerată a fi o valoare prudentă pentru această categorie de teren.

Fișa de estimare a valorii pentru teren în suprafața de 4.508 mp prin metoda capitalizării venitului este prezentată în **Anexa nr. 1**.

Capacitatea beneficiară este obținerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar.

S-a luat în calcul profitul net previzionat din închirierea proprietății (teren) pentru perioada 2023-2047

Capacitate anuală a activului de a genera venituri estimată la: **37.867 Eur**

Anexa 1-Calcul tabelar- cash-flow actualizat

închiriere		Eur/mp/an		suprafața			Venit/an-Eur	
Teren		0,70		4.508			37.867	
	Cifra de afaceri (CA) creștere 1%	Costuri aferente CA (impozit) 5%	Cheltuieli administr.- 3%	Profit brut	Impozit pe profit 16%	Profit net	Factor de actualizare la t	Venit net actualizat

2024	37867	1877,75	1126,65	34550,60	5528,10	29022,50	0,95	27640,48
2025	37930,55	1896,53	1137,92	34896,11	5583,38	29312,73	0,91	26587,51
2026	38309,86	1915,49	1149,30	35245,07	5639,21	29605,86	0,86	25574,65
2027	38692,95	1934,65	1160,79	35597,52	5695,60	29901,91	0,82	24600,38
2028	39079,88	1953,99	1172,40	35953,49	5752,56	30200,93	0,78	23663,22
2029	39470,68	1973,53	1184,12	36313,03	5810,08	30502,94	0,75	22761,77
2030	39865,39	1993,27	1195,96	36676,16	5868,19	30807,97	0,71	21894,65
2031	40264,04	2013,20	1207,92	37042,92	5926,87	31116,05	0,68	21060,57
2032	40666,68	2033,33	1220,00	37413,35	5986,14	31427,21	0,64	20258,26
0033	41073,35	2053,67	1232,20	37787,48	6046,00	31741,49	0,61	19486,52
2034	41484,08	2074,20	1244,52	38165,36	6106,46	32058,90	0,58	18744,17
2035	41898,92	2094,95	1256,97	38547,01	6167,52	32379,49	0,56	18030,11
2036	42317,91	2115,90	1269,54	38932,48	6229,20	32703,28	0,53	17343,25
2037	42741,09	2137,05	1282,23	39321,81	6291,49	33030,32	0,51	16682,55
2038	43168,50	2158,43	1295,06	39715,02	6354,40	33360,62	0,48	16047,03
2039	43600,19	2180,01	1308,01	40112,17	6417,95	33694,23	0,46	15435,71
2040	44036,19	2201,81	1321,09	40513,30	6482,13	34031,17	0,44	14847,69
2041	44476,55	2223,83	1334,30	40918,43	6546,95	34371,48	0,42	14282,06
2042	44921,32	2246,07	1347,64	41327,61	6612,42	34715,19	0,40	13737,98
2043	45370,53	2268,53	1361,12	41740,89	6678,54	35062,35	0,38	13214,63
2044	45824,24	2291,21	1374,73	42158,30	6745,33	35412,97	0,36	12711,22
2045	46282,48	2314,12	1388,47	42579,88	6812,78	35767,10	0,34	12226,98
2046	46745,30	2337,27	1402,36	43005,68	6880,91	36124,77	0,33	11761,19
2047	47212,76	2360,64	1416,38	43435,74	6949,72	36486,02	0,31	11313,14
2048	47684,88	2384,24	1430,55	43870,09	7019,22	36850,88	0,30	10882,17
Valoare prezenta actualizata la data 19.03.2024								450787,89
Curs valutar: 1€/lei: 4.9741 ; Pret unitar (rotund): 100,00 €/mp								

Valoare teren estimata prin venit (rotund): 450.800 EUR , echivalent cu 2.242.324 Lei

Valoarea estimata nu contine TVA



7.2 CALCULUL REDEVENTEI MINIME ANUALE

Având în vedere ca obiectul și scopul evaluării este acela de a estima valoarea de piață a terenului în vederea concesiunii, respectiv stabilirea redeventei minime anuale, specificăm următoarele:

Concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legii - 50/1991 actualizată, art. 15, durata acestora fiind stabilită de către consiliile locale, consiliile județene, respectiv de Consiliul General al Municipiului București, în funcție de prevederile documentațiilor de urbanism și a categoriei de folosință a terenului.

Redeventa reprezintă o sumă ce trebuie plătită în bani sau în natură pentru folosirea sau dreptul de folosință a unor active corporale sau necorporale.

Determinarea redeventei anuale

Conform prevederilor legale, limitele pretului se stabilește, după caz prin HCL sau raport de evaluare de către evaluator autorizat, astfel încât să asigure recuperarea pretului de vânzare al terenului în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. În cazul de față, având în vedere că pentru exploatarea în continuare imediată nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 ani a pretului de vânzare al terenului. Prin HCL, administrațiile locale pot stabili un alt interval de timp pentru recuperarea valorii terenului, în funcție de anumite criterii: durata de timp privind disponibilitatea cedării dreptului de folosință, posibilitățile de utilizare superioară a acestuia, zona de amplasare și gradul de utilizare al zonei.

Calcul redeventa anuală pentru toată suprafața, respectiv 4.508 mp:

$450.800 \text{ €} : 25 \text{ ani} = 18.032 \text{ €/an}$;

Calcul redeventa lunară pentru toată suprafața, respectiv 4.508 mp

$18.032 \text{ €} : 12 \text{ luni} = 1.502,67 \text{ €/mp/lună}$

Evaluator NAN-COJOCARU MARIA

Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior.

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

CRITERII	ABORDAREA PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obținute prin calcule reflectă nivelul și așteptările pieței specifice proprietății și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin venit.

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 4.508 mp	450.800 Euro, echivalent cu 2.242.324 Lei
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	100 Euro/mp, echivalent cu 497,41 Lei
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE ; S = 4.508 mp	18.032 Euro, echivalent cu 89.693 Lei
VALOAREA REDEVENȚEI LUNARE; S = 4.508 mp	1.502,67 Euro, echivalent cu 7.474 Lei

Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea de piață estimată nu ține cont de TVA
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar folosit la calcule, anunțat de BNR pentru data de 19.03.2024 este 4,9741 lei/EUR; Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator NAN-COJOCARU MARIA

Specializare EPI și EI

Membre Titlu de ANEVAR nr. 14497



9.ANEXE



Nr. cerere	6610
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33029 Băile Herculane

Cod verificare
100164933321



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baile Herculane, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33029	4.508	Teren împrejmuit; Teren <u>parțial</u> împrejmuit. Parcare Auto - Complex Diana

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33724 / 27/11/2023	
Act Notarial nr. 1801, din 24/11/2023 emis de Truti Dorel Grigore;	
B1	Se înființează cartea funciara 33029 a imobilului cu numărul cadastral 33029 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32287 înscris în cartea funciara 32287;
Act Administrativ nr. 532, din 24/06/2002 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. 20459, din 28/08/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 17362, din 23/11/2018 emis de Primaria Oras Baile Herculane;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG 532/2002, anexa 5 pozitia 137, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORAS BAILE HERCULANE DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32287/Băile Herculane, inscrisa prin incheierea nr. 30117 din 26/11/2018;	

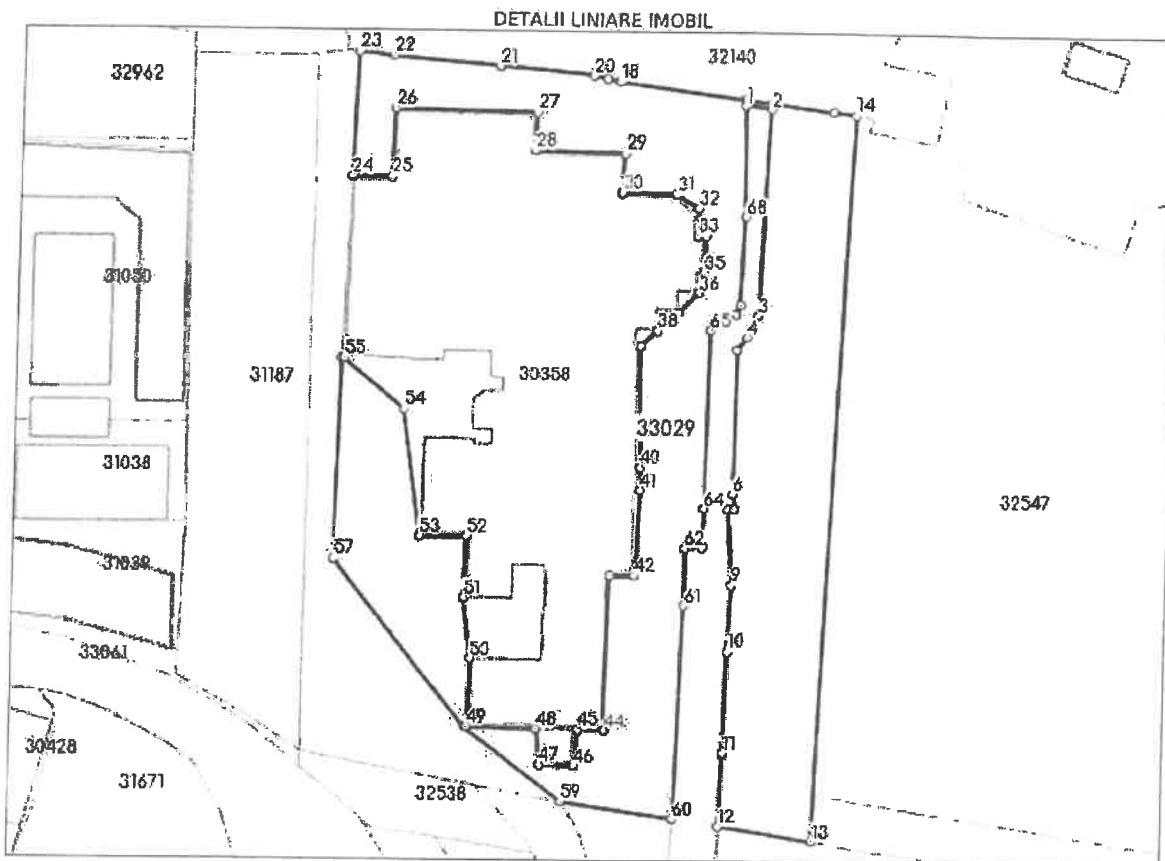
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33029	4.508	Teren partial împrejmuit, Parcare Auto - Complex Diana

* 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	curți constructii	DA	4.508	-	-	-	Lot.2. Parcare Auto - Complex Diana

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.305	2	3	33.503	3	4	3.973
4	5	2.618	5	6	23.86	6	7	2.59
7	8	1.029	8	9	12.346	9	10	10.761
10	11	16.723	11	12	11.947	12	13	15.528
13	14	118.812	14	15	3.693	15	16	10.114
16	17	4.198	17	18	20.861	18	19	2.142
19	20	2.194	20	21	15.308	21	22	17.512

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	5.574	23	24	20.179	24	25	6.374
25	26	11.075	26	27	23.138	27	28	6.317
28	29	14.525	29	30	6.316	30	31	8.809
31	32	4.264	32	33	4.506	33	34	1.421
34	35	5.815	35	36	3.432	36	37	4.58
37	38	4.5	38	39	3.661	39	40	20.103
40	41	3.761	41	42	13.889	42	43	3.966
43	44	25.331	44	45	4.305	45	46	6.048
46	47	5.425	47	48	6.03	48	49	11.199
49	50	11.072	50	51	9.995	51	52	9.835
52	53	7.589	53	54	21.011	54	55	12.958
55	56	0.433	56	57	32.994	57	58	34.792
58	59	20.05	59	60	18.364	60	61	34.902
61	62	9.27	62	63	2.902	63	64	6.302
64	65	29.473	65	66	4.824	66	67	1.661
67	68	14.396	68	1	18.081			

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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,

04/03/2024, 13:08



ANEXA nr. 3

La H.C.L. nr. 72 / 28.11.2024

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: U.A.T. Baile Herculane
Adresa: Mihai Eminescu nr.10
Nr. Tel/Fax Tel: 0255560439
e-mail: primbh@yahoo.com
Persoana de contact: Cica Antonio

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

II.1. Organizarea

(1) Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției, www.primaria-baileherculane.ro

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă e cazul)

(3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Administrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa www.primaria-baileherculane.ro

(4) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(5) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor

(7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(8) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(9) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13) ale art. 314 Cod Administrativ

(10) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(11) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație

(12) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

II.2. Desfășurarea

(1) Pentru desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum și prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare

(2) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, conform modelului din Anexa nr. 2 la documentație.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alineatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(6) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(7) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(9) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(10) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (11), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(12) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(13) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(14) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(15) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(16) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(17) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(18) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune (Anexa nr. 11 la documentație).

II.3. Reguli privind oferta

(1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător).

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) și (5) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire (formular cf. Anexa nr. 3 la documentație).

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, Primaria Baile Herculane, str. Mihai Eminescu nr. 10, însoțite de o scrisoare de înaintare (formular Anexa nr. 4 la documentație), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta ("Pentru concesionare teren în suprafață de ____, nr. cadastral ____, Baile Herculane").

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular Anexa nr. 5 la documentație) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular Anexa nr. 6 la documentație);

b) declarația pe propria răspundere a ofertantului că are capacitatea de a repecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesionat (Anexa nr. 7 la documentație), precum și o declarație de eligibilitate, conform Anexa nr. 8 la documentație;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor sociale și plata taxelor și impozitelor locale,

e) copie de pe buletinul / cartea de identitate a ofertantului

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent – până la încheierea contractului de concesiune.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘTIGĂTOARE

Analizând prevederile coroborate ale art. 318 și 319 Cod administrativ, criteriul de atribuire stabilit este cel mai mare nivel al redevenței.

Punctajul stabilit pentru acesta este de 100 puncte. Calculul pentru stabilirea punctajului ofertelor cu o valoare mai mica decât maximum oferit se va face prin regula de 3 simplă, adică:

Oferta 1 – 1.000 lei/an

Oferta 2 – 900 lei/an

Calculul

1.000 lei 100 pct

900 lei x pct

$x = (900 * 100) : 1.000$

$x = 90$ pct.

Pentru a fi valabilă, oferta trebuie să respecte criteriile minime de redevență.

Daca se constata egalitate, partajarea va fi stabilita prin licitatie cu strigare. Pasul de strigare va fi de 2 euro/mp.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ANUNȚ DE LICITAȚIE

Primăria orasului Baile Herculane, jud. Caras Severin, cu sediul în orasul Baile Herculane, str. Mihai Eminescu nr.10, jud. Caras Severin, organizează în data de _____, licitație în vederea concesiunii terenului în suprafață de mp, cu nr. cadastral, CF nr. Baile Herculane

Informații privind documentația de atribuire

Informații privind documentația de atribuire

Documentația de atribuire va putea fi achiziționată fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”, conform art. 312 alin.(8) Cod Administrativ

De achitat:

- Garanția de participare, în cuantum de 2.000 euro echivalent în lei la cursul BNR din ziua în care se face plata, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători /sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători care se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virement bancar în contul special creat în acest sens.

Garantia de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia

b) Ofertantul castigator nu se prezintă în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea Contractului de concesiune.

- Garanția ce urmează a fi depusă de concesionar, în conformitate cu art.325 alin.7 din Codul administrativ

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea în euro calculată în lei la cursul BNR din data plății, reprezentând o cotă-parte din suma obligației, dar nu mai puțin de 50% din valoarea redevenței stabilite și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, majorări și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

- Taxa de participare la licitație în cuantum de 2.000 lei

- Caietul de sarcini în valoare de 500 lei care se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virement bancar în contul special creat în acest sens.

Solicitările de clarificări vor fi soluționate cu cel mult cinci zile înainte de data-limită de depunere a ofertelor sau mai târziu – doar în măsura în care, perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor, conform specificațiilor din documentația de atribuire.

Data limită de depunere a ofertelor este _____, orele 16.00, la sediul primăriei, etaj 2, Secretariat, într-un singur exemplar original.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei orașului Baile Herculane, în sala de consiliu.

DECLARATIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea
precum și conflictul de interese

1. Subsemnatul _____ (numele în clar al persoanei fizice), având calitatea de _____, în Comisia de evaluare a ofertelor, numită în baza _____, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, ca, la procedura de _____ (se menționează procedura), având ca obiect _____, la data de _____ (zi/lună/an), organizată de _____ (denumirea institutiei), urmatoarele:

Nu sunt:

- a) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți;
- b) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți;
- c) nu am nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Totodata, ma angajez ca voi pastra confidentialitatea asupra continutului ofertelor, precum și asupra altor informatii prezentate de catre ofertanti a caror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-si proteja proprietatea intelectuala sau secretele, precum și asupra lucrarilor comisiei de evaluare.

Inteleg ca în cazul în care voi divulga aceste informatii sunt pasibil de încălcarea prevederilor art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la divulgarea informațiilor secrete de serviciu sau nepublice.

Data . _____

Nume și prenume. _____

Semnatura . _____

OFERTANT

_____ (Numele și prenumele)

FORMULAR DE OFERTĂ
CĂTRE

U.A.T. Orasul Baile Herculane
Str. Mihai Eminescu nr.10

1. După examinarea anuntului publicitar din data de _____ și a documentației de atribuire puse la dispoziția noastră de către d-voastră, oferim în speranța adjudecării terenului în suprafață de _____, situat în orasul Baile Herculane str. _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, suma de _____ euro/lei/mp
2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respectiv de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de _____ și ea va ramane obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data azi: _____

Semnătura ofertantului _____

OFERTANT

_____ (Numele și prenumele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către U.A.T. Baile Herculane

Str. Mihai Eminescu nr.10

Ca urmare a anunțului de licitație nr. _____ din _____ (ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de _____, situat în Orașul Baile Herculane, str. _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, Subsemnatul, _____

(numele și prenumele ofertantului) vă transmit alăturat următoarele:

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original, următoarele:

- a) oferta
- b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării _____

Cu stimă,

Ofertant,

(semnătura)

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului

2. CNP _____

3. Domiciliul _____

4. Telefon _____

5. E-mail _____

Ofertant,

Numele și prenumele _____

Semnătura _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
CĂTRE

UAT Baile Herculane
Str. Mihai Eminescu nr.10

Subsemnatul, _____ (numele și prenumele), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de _____, situat în orasul Baile Herculane str. _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, organizată de Primăria orasului Baile Herculane, în data de _____, particip și depun ofertă ÎN NUME PROPRIU.

Subsemnatul, declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertelor, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și Caietul de sarcini ale licitației și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data _____

Semnătura ofertant _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE CAPACITATE

Subsemnatul/a, _____,
(numele și toate prenumele din actul de identitate)
Cetățean român, fiul/fiica lui _____ (numele și prenumele tatălui) și al/a
_____ (numele și prenumele mamei)
Născut la data _____, în localitatea/județul _____
_____, domiciliat în (domiciliul complet din actul de identitate)
_____,
legitimat cu CI/BI seria ____ nr. _____, eliberat de _____,
la data _____
Cunoscând prevederile art. 326 din noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații,
declar pe propria răspundere că am capacitatea de a respecta oferta depusă, conform
cerințelor din Caietul de sarcini.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul, _____ (numele și prenumele ofertantului), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de _____, situat orasul Baile Herculane, str. _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, organizată de Primăria orasului Baile Herculane, în data de _____, declar următoarele, sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire:

- Nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani

- Mi-am îndeplinit toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

ANUNTUL DE ATRIBUIRE

Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. Informatii generale privind concedentul,
2. Procedura aplicata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
3. Data publicarii anuntului de licitatie/anuntului negocierii directe într-un cotidian de circulație națională/într-unul de circulație locală și pe site-ul propriu;
4. Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigatoare;
5. Numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
6. Numele și adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata câștigatoare;
7. Durata contractului;
8. Nivelul redeventei;
9. Denumirea, adresa, numarul de telefon, telefax si/sau adresa de e-mail ale instantei competente în solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
10. Data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei câștigatoare;
11. Data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, în vederea publicarii

CAIET DE SARCINI

**privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unei parcele de teren
in suprafata de 4508 mp, inscrisa in CF nr.33029 Baile Herculane,
situata in orasul Baile Herculane, pe str. Complexelor,
in scopul exploatarii ca parcare auto si amenajare peisagistica**

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

I.1 Punerea la dispozitia concesionarului a unei parcele de teren aflata in proprietatea Orasului Baile Herculane - domeniul public, TEREN intravilan, in suprafata de 4.508 mp, inscrisa in CF. nr.33029 Baile Herculane, Teren imprejmuit, Teren partial imprejmuit, Parcare auto – Complex Diana, identificata cu nr. cad.33029.

Terenul propus pentru concesiune prin licitatie publica se afla in vecinatatea hotelului Diana de pe str. Complexelor nr.8 din orasul Baile Herculane, in vederea exploatarii ca si parcare auto si pentru amenajare peisagistica.

I.2 Locatia: Terenul propus pentru concesiune prin licitatie publica se afla in vecinatatea hotelului Diana de pe str. Complexelor nr.8 din orasul Baile Herculane

I.3 Licitatia este organizata in baza O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ

CAP. II. SCOPUL CONCESIONARII

II.1. Vazand solicitarile S. C. RESTAURANT BACOLUX S. R. L. inregistrate la Primaria orasului Baile Herculane sub nr.5879/20.01.2024 privind concesiunea parcelei de teren aflata in vecinatatea hotelului Diana de pe str. Complexelor nr.8 din orasul Baile Herculane in vederea amenajarii unor locuri de parcare si amenajare peisagistica a zonei.

Intrucat o parte din acest teren este in prezent parcare publica, in vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local al Orasului Baile Herculane si tinand cont de solicitarile inregistrate la Primaria orasului Baile Herculane privind concesiunea unei parcele de teren, consideram oportuna valorificarea terenului in suprafata de 4.508 mp., inscris in CF. nr.33029 Baile Herculane, prin concesiune prin licitatie publica cu destinatia parcare auto si amenajare peisagistica a zonei.

CAP. III. DIAGNOSTIC JURIDIC

III.1 Elemente juridice :

- Terenul in suprafata de 4.508 mp, se afla in proprietatea Orasului Baile Herculane, judetul Caras-Severin, DOMENIUL PUBLIC, nefiind inclus in inventarul terenurilor proprietate publica al UAT.

- In prezent, terenul propus pentru a fi concesiunat nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.

- Terenul este liber de sarcini.

Cap. IV. CONDITII DE EXPLOATARE

IV.1. Concesionarul va putea exploata terenul concesionat partial in scopul exploatarii ca si parcare auto si amenajare peisagistica cu conditia respectarii legislatiei in vigoare, a conditiile impuse prin certificatul de urbanism nr.23din22.07.2024 si a prescriptiilor Consiliului Local referitoare la aceasta proprietate.

IV.2. Concesionarul nu poate aduce alte modificari privind modul de exploatare a terenului si schimbarea destinatiei acestuia, respectiv „parcare auto” si amenajare peisagistica.

IV.3 Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii; autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă; se va urmări caracterul public al parcării, fiind interzisă limitarea accesului auto și pietonal prin îngradiri, bariere, porți, etc; conform planșei U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferentă PUZ Zona Vicol, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;

IV.4 Se vor menține accesele pietonale și auto, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice și U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferente PUZ Zona Vicol – accesul pe parcelă se face de pe Str.Complexelor, drum identificat prin CF Nr. 33061 aflat în proprietatea Orașului Băile Herculane, domeniu public; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcțiilor; se vor avea în vedere cerințele construcțiilor aflate pe terenurile învecinate – amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; la drumurile ce se termină în fundătură (care pot avea o lungime de maxim 100 m), este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor; vor fi prevăzute locuri pentru parcare bicicletelor, conform legislației în vigoare;

IV.5 Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare – se vor respecta prevederile Legii nr. 448/ 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, respectiv prevederile normativului NP 051-2012 privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;

IV.6 Lucrările de construire a parcajelor vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022; se va preciza modul de evacuare a apelor pluviale și a apelor uzate; apele uzate încărcate cu hidrocarburi vor fi pre-epurate în separatoare de hidrocarburi înainte de a fi evacuate din incintă;

IV.7 În vederea executării lucrărilor de construcție se va solicita avizul Direcției pentru Cultura Caras Severin, privitor la supravegherea arheologică.

CAP.V. CLAUZE FINANCIARE

V.1 Potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat P. F. NAN COJOCARU MARIA înregistrat la Primăria Baile Herculane sub nr.8145/20.03.2024, valoarea terenului este stabilită la 100 EURO/mp. pentru terenul în suprafață de 4508 mp, valoarea de piață a terenului este de 450.800,00 EURO, platibilă în maxim 25 de ani, redevența minimă de concesiune fiind de 18.032 EURO/an

V.2. Redevența minimă de concesiune a terenului fiind de 18.032 EURO/an, valoarea finală a redevenței se va stabili în urma negocierilor comisiei constituite prin dispoziția primarului și câștigătorul desemnat în urma licitației publice.

V.3. La încheierea Contractului de concesiune, redevența se plătește pentru anul în curs, de la data semnării prezentului contract de concesiune și va fi indexată anual cu rata inflației.

V.4. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, cota-parte din suma obligației de plată către concedent, dar nu mai puțin de 50% din valoarea redevenței calculate pentru primul an de contract.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, majorări și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

V.5. Contravaloarea finală a redevenței se va achita în maxim 25 de ani

V.6. Cheltuielile privind documentația de atribuire a concesiunii, respectiv lucrările cadastrale (dezlipire, dezmembrare, intabulare etc.), Raportul de evaluare, cheltuielile de publicitate etc., se suportă de către concesionar.

Cap. VI. DURATA CONCESIUNII

VI.1. Durata de concesiune a terenului care face obiectul procedurii de concesiune este de 49 ani.

Cap. VII. ELEMENTE DE PRET

VII.1. Ofertanții vor depune garanție de participare astfel:

- Ofertanții care vor depune ofertă vor constitui garanția de participare în sumă de 2.000 euro echivalent în lei la cursul BNR în care se face plata

- Participanților declarați necâștigători li se va restitui garanția de participare

- Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

- Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

- Garanția de participare nu se restituie în cazul în care ofertanții sunt declarați neeligibili (nu are achitate toate taxele aferente la licitație și/sau nu a depus toate documentele în termen de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire)

VII.2. Pretul Caietului de Sarcini este de 500 lei.

VII.3. Taxa de participare la licitație este de 2.000 lei

VII.4. Taxa de participare la licitație nu se restituie.

CAP. VIII. CONDITII DE PARTICIPARE

VIII.1 Licitația va avea loc la data de _____

VIII.2. Termenul limită de depunere a ofertelor în plic închis va fi la data de _____

VIII.3. Participanții la licitație vor transmite ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor, într-un registru special la sediul concedentului. Pe plicul exterior se va indica licitația pentru care este depusă oferta.

a) Conținutul plicului interior trebuie să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări.

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor concedentului, precum și garanția de participare la licitație

b) Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul acestuia, după caz. Acest plic va cuprinde oferta propriu-zisă

c) Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

CAP. IX. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE PE PARCURSUL CONCESIUNII

Terenul care constituie proprietatea concedentului va fi administrat și exploatat de concesionar în conformitate cu prevederile Contractului de concesiune, acesta rămânând

expirarea/incetarea Contractului de concesiune. Acesta constituie bun de retur și redevine de drept concedentului, gratuit și liber de orice sarcină, în această categorie intra și bunurile rezultate din investiții și modernizări efectuate de concesionar, fără aprobarea concedentului.

CAP.X. ÎNCETAREA CONCESIUNII

X.1 Concesiunea încetează în următoarele situații:

a) *La expirarea duratei* stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acesteia în condițiile legii, gratuit și liber de sarcini.

b) *Prin denunțarea unilaterală de către concedent*, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

c) *Prin reziliere*, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului .

d) *Prin renunțare*, în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, fără plata unei despăgubiri. Concesionarul va trebui să-l notifice pe concedent în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării.

e) *Prin retragere*, concesiunea se retrage și Contractul de concesiune se reziliaza unilateral în situația în care concesionarul nu respecta obligațiile asumate prin contract, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

f) *Dintr-o cauza de forta majora* care exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forta majora se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să își exercite obligațiile.

g) *Prin reziliere*, în cazul în care se constată că concesionarul aduce alte modificări privind modul de exploatare a terenului și schimbarea destinației acestuia, respectiv „parcare auto” și amenajare peisagistică.

CAP. XI. DISPOZIȚII FINALE

XI.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

XI.2. Realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ

XI.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

XI.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

XI.5. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

XI.6. Contractul de concesiune se va încheia în termen de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

XI.7. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

XI.8. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat
- au debite față de bugetul local

XI.9. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

XI.10. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Orasului Baile Herculane.

XI.11. Ofertantul care adjudecă licitația publică și refuză sau nu se prezintă la semnarea Contractului, în termen de 20 de zile calendaristice, de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, nu va putea participa în următorii 3 (trei) ani la licitații viitoare organizate de către orasul Baile Herculane.

XI.12. Prin excepție de la prevederile Art. 319 alin. (20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura de licitație, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

XI.13. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la Art. 311 din Codul Administrativ;

b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la Art. 311 din codul Administrativ.

XI.14. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

a). Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

b)În acest caz, ofertanților li se vor înapoia garanția și taxa de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la primăria orașului Baile Herculane.

XI.15. Pentru semnarea contractului concesionarul trebuie să facă dovada achitării tuturor taxelor cerute în documentația de atribuire.

XI.16. În cazul neîndeplinirii unei obligații pentru semnarea contractului, termenul de decădere rămâne același și se calculează de la data comunicării ofertei castigatoare.

XI.17. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire privind licitația de concesionare

XI.18. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

CAP. XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

XII.1. Modificarea clauzelor contractuale se poate face numai de comun acord, prin Act adițional, aprobat de CONSILIUL LOCAL al orașului Baile Herculane.

XII.2. Clauzele care se referă la îndeplinirea obiectivelor de mediu minim acceptate, nu pot fi modificate.

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Intre UAT Orasul Baile Herculane prin administrator Consiliul Local, cu sediul in Baile Herculane, str. Mihai Eminescu nr.10, judetul Caras-Severin, 3227920, reprezentat legal prin Primar Miclau Cristian, în calitate de CONCEDENT, pe de o parte ,

și

_____ cu sediul in _____, prin administrator _____, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte, au convenit sa incheie prezentul contract de concesiune, in temeiul Hotararii Consiliului Local Baile Herculane nr. _____ / _____

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de concesiune il constituie exploatarea unei parcele de teren in suprafata de ___ mp. situata in orasul Baile Herculane, _____, identificata cu nr. cad. _____, inscrisa in CF. nr. _____ Baile Herculane, avand ca scop „parcare auto” si amenajare peisagistica.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.2. Durata concesiunii este de _____ de ani, incepand de la data semnarii prezentului contract.

IV. REDEVENTA

Art.3. Valoarea totala a concesiunii este de _____ euro/mp, respectiv _____ / _____ mp.

Art.4. (a) Redevnta anuala este de _____ euro/an, exprimata in lei, la cursul BNR al zilei in care se face plata si se achita pana la data de 01.09. a fiecarui an.

(b) In primul an de concesiune redevnta se plateste pentru anul in curs (fractie anuala), la data semnarii prezentului contract de concesiune.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5. Concesionarul are obligatia ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea în lei la cursul BNR din data platii, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată, dar nu mai puțin de 50% din valoarea redevntei stabilita si datorata pentru primul an de concesiune.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitati și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art.6. Plata integrala a contractului de concesiune se va face in termen de _____ ani

Art.7. Plata redeventei se face in numerar la caseria Primariei Baile Herculane sau prin virament bancar.

Art.8. Neachitarea redeventei in termenul prevazut in Cap. IV. la art.3, art.4 si art.5 sau executarea cu intarziere a acestei obligatiuni atrage dupa sine plata unor majorari de intarziere stabilita conform Codului Fiscal si rezilierea prezentului contract, concesionarul pierzandu-si dreptul de folosinta asupra terenului si a sumei achitate in avans, fiind obligat sa aduca terenul la starea sa initiala, anterioara concesiunii.

VI. DREPTURILE PARTILOR

Art 9. (1) CONCESIONARUL are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunerea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune, in limitele destinatiei conferite si scopul concesiunii

(2) CONCESIONARUL are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune si prin H.C.L. nr. ____ / _____

Art.10. (1) CONCEDENTUL are dreptul sa inspecteze bunul concesionat, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, verificand respectarea obligatiilor asumate de CONCESIONAR.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a CONCESIONARULUI

(3) CONCEDENTUL are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale, legate de interesul national sau local.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR:

Art.11. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

(1) Sa asigure exploatarea eficace, in regim de continuitate permanenta a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite in prezentul contract

(2) Sa exploateze in mod direct terenul concesionat, subconcesionarea acestuia nefiind permisa

(3) Sa achite costurile privind documentatia de atribuire a concesionarii, respectiv lucrarile cadastrale (dezlipire, dezmembrare, intabulare etc.) ocazionate de incheierea contractului de concesiune odata cu prima rata a redeventei.

(4) Sa plateasca redeventa, la termenele stabilite

(5) Sa realizeze lucrari de investitii in conformitate cu proiectul de executie, pe baza autorizatiei de construire, precum si a altor acorduri si avize prevazute de Legea 50/1991, completata si modificata

(6) Sa respecte conditiile impuse de natura bunului

(7) Conform art.463, alin. 2, din Legea 227/2015 (Codul fiscal) actualizata, este obligat, in temeiul art.466, alin.(9^1) din Legea 227/2015 actualizata (Codul fiscal), sa depuna declaratie la organul fiscal local in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului de concesiune, respectiv Serviciul Taxe si Impozite din cadrul Primariei Baile Herculane.

(8) Concesionarul nu poate aduce alte modificari privind modul de exploatare a terenului si schimbarea destinatiei acestuia, respectiv „parcare auto”si amenajare peisagistica.

Art.12. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

(1) Sa nu i-l tulbure pe CONCESIONAR in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Este obligat sa notifice CONCESIONARUL aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingerea drepturilor CONCESIONARULUI

(3) Nu are dreptul sa modifice in mod arbitrar prevederile prezentului contract, in afara de cazurile prevazute expres de lege, precum si atunci cand sunt incidente prevederile art.9, alin.3 ale prezentului contract

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 13. Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) La expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre CONCEDENT, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in favoarea CONCESIONARULUI;

c) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre CONCESIONAR, prin rezilierea unilaterala de catre CONCEDENT, cu plata de despagubiri in sarcina CONCESIONARULUI;

d) Prin reziliere, in cazul in care se constata ca concesionarul aduce alte modificari privind modul de exploatare a terenului si schimbarea destinatiei acestuia, respectiv „parcare auto” si amenajare peisagistica.

e) La disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a CONCESIONARULUI de a-si indeplini obligatiile contractuale, prin renuntare, fara plata unei despagubiri

f) In cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. In acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune

g) Forta majora, asa cum este definita in lege, exonereaza partile de raspundere contractuala

h) Alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 14. Nerespectarea de catre partile contractuale a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune, atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X. LITIGII

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru este imposibil litigiul va fi solutionat de instantele competente.

XI. CLAUZE SPECIALE

In cazul in care se constata nerespectarea destinatiei terenului, respectiv „parcare auto” si amenajare peisagistica, Consiliul Local poate rezilia contractul de concesiune fara plata vreunei despagubiri, fara notificarea prealabila a concesionarului.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 (trei) exemplare.

**CONCEDENT,
ORASUL BAILE HERCULANE
prin PRIMAR,
ORZA GHEORGHE**

CONCESIONAR,

OFICIUL JURIDIC,

SERVICIU ECONOMIC,

COMPARTIMENT DOMENIU PUBLIC

ROMÂNIA

Județul Caras Severin

Orasul Baile Herculane

Nr. 12391 din 18.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 23 din 22.07.2024

În scopul: CONCESIUNE PARCARE AUTO

Ca urmare a Cererii adresate de UAT ORASUL BĂILE HERCULANE cu domiciliul/sediul în județul CARAS-SEVERIN, orașul BAILE HERCULANE, cod poștal 325200, str. Mihai Eminescu nr. 10, telefon/fax:0255 560439, e-mail: primbh@yahoo.com, înregistrată cu nr. 12391 din 09.07.2024,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul CARAS-SEVERIN, orașul BĂILE HERCULANE, cod poștal 325200, identificat prin extras de carte funciara nr. 33029 Baile Herculane, respectiv prin extras de plan cadastral,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 4061/1996, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local BAILE HERCULANE nr. 16/29.03.1999,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

- imobil situat în intravilanul orașului Băile Herculane;
- proprietar: ORAȘUL BĂILE HERCULANE, DOMENIUL PUBLIC, intabulare, drept de proprietate, HG 532/2002, anexa 5 poziția 137, dobândit prin lege, cota 1/1 – conform CF Nr. 33029 Băile Herculane;

✦ imobilul nu se află în arie naturala protejată și nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice;

2. REGIMUL ECONOMIC :

- folosința actuală: curți construcții – conform CF Nr. 33029 Băile Herculane;
- suprafața teren: 4508mp;
- destinație conform PUG: UTR3 – ZONA BALNEARĂ VICOL; conform PUZ ZONA VICOL – ZONA Z2, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;
- obligații fiscale: la evaluarea imobilului, se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform HCL nr. 85/20.12.2023 privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2024 - terenul se afla în zona de impozitare A;

2. REGIMUL TEHNIC :

- destinație conform PUG: UTR3 – ZONA BALNEARĂ VICOL; conform PUZ ZONA VICOL – ZONA Z2: zonă parcare, drumuri, străzi, alei, zonă verde și rol de agrement, sport, zonă cazare și servicii turistice, zonă gospodărire comunală și zonă tehnico-edilitare;
- P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim=2.4;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă;
- la executarea de săpături, în cazul sesizării de artefacte și/ sau oseminte, se va sesiza Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin;
- terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii; autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă; se va urmări caracterul public al parcării, fiind interzisă limitarea accesului auto și pietonal prin îngrădiri, bariere, porți, etc; conform planșei U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferentă PUZ Zona Vicol, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;
- se vor menține accesele pietonale și auto, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice și U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferente PUZ Zona Vicol – accesul pe parcelă se face de pe Str.Complexelor, drum identificat prin CF Nr. 33061 aflat în proprietatea Orașului Băile Herculane, domeniu public; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcțiilor; se vor avea în vedere cerințele construcțiilor aflate pe terenurile învecinate – amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; la drumurile ce se termină în fundătură (care pot avea o lungime de maxim 100 m), este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor; vor fi prevăzute locuri pentru parcare bicicletelor, conform legislației în vigoare;
- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare – se vor respecta prevederile Legii nr. 448/ 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, respectiv prevederile normativului NP 051-2012 privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;
- lucrările de construire a parcajelor vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022; se va preciza modul de evacuare a apelor pluviale și a apelor uzate; apele uzate încărcate cu hidrocarburi vor fi pre-epurate în separatoare de hidrocarburi înainte de a fi evacuate din incintă;
- nu se admite construirea de garaje;
- suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 10%, raportată la suprafața parcelei; se vor menține spațiile verzi conform Registrului Spațiilor Verzi și PUZ Zona Vicol; lucrările de construire se vor autoriza cu condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare; plantațiile noi de arbori și arbuști nu vor afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivelor din zonă;
- funcțiune dominantă: servicii balneo-turistice, comerț și cazare;
- funcțiuni adiacente: funcțiuni cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale artizanale, unități de cazare mică, de prestări servicii, balneare cu îndeplinirea condițiilor Regulaamentului Local de Urbanism; împrejurii, platforme colectare deșeuri menajere; spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă; amenajări specifice parcurilor, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, obiecte decorative etc.); mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; accese carosabile, pietonale, piste cicliști parcaje, garaje; rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;
- utilizări permise: parcări de utilitate publică care să deservească funcțiunile dominante ale zonei și care să nu depășească regimul maxim admis de P+3E+Er, cu condiția ca acestea să nu se amenajeze pe zonele reglementate ca fiind de sport, agrement, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice aferentă PUZ Zona Vicol;
- utilizări permise cu condiții: se va elabora și aproba un plan urbanistic zonal pentru orice construcție nouă care presupune schimbarea de destinație a imobilului teren și construcție și realizarea unor construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizații

directă de construire, schimbarea regimului de aliniere existent al construcțiilor, respectiv regimul max. de înălțime admis în zonă;

- **interdicții temporare de construire:** dezmembrări și parcelări realizate fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și auto;

- **interdicții definitive de construire:** construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul genera, amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi; anexe gospodărești pentru creșterea animalelor suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare; stații de întreținere auto (spălătorii / service); lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente; stabilimente pentru adulți - baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei; panouri mari publicitare (peste 1.00 m² sau format echivalent AO) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri; construcții comerciale noi cu destinația de supermarket (supermarket); depozite de materiale refolosibile / deșeuri, depozitare en gros; apartamentări / dezipiri ulterioare; orice altă funcțiune care nu a fost enumerată la articolele 4 și 5 din RLU aferent PUZ Zona Vicol;

- se vor respecta: normele în vigoare, PUG aprobat prin HCL nr. 16/1999, PUZ Zona Vicol aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022, RGU aprobat prin HG 525/1996, Codul Civil, OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022, Normativ NP 051-2012 privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, OG Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

- utilități existente în zonă: apă, canal, electricitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
operațiuni notariale privind circulația imobiliară - concesiunări

CONCESIUNE PARCARE AUTO

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului Caraș-Severin, Str. Petru Maior nr.73 320111 Resita jud. Caraș-Severin.

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 participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica 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 certificatul de urbanism; anterior depunerii documentației 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 opțiunilor publicului și 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 emite 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 competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră 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/DESFIINȚARE 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) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele 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

acord admin. drumului

canalizare

telefonizare

energie electrică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

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

f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
MICLAU CRISTIAN

h



SECRETAR GENERAL,
DUMITRACHE AURELIA

[Signature]

ARHITECT SEF,
IONESCU BOGDAN

[Signature]

Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

