

**ROMANIA**  
**JUDETUL CARAS-SEVERIN**  
**ORASUL BAILE HERCULANE**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTARARE**

privind concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane, in suprafata de 96 mp, in scris in Cartea Funciara nr.32884 Baile Herculane, nr.cadastral 32884, situat in strada Zavoiului, pentru amenajare spatiu de agrement in aer liber si spatiu de joaca pentru copii

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

Luand in dezbateri proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane, in suprafata de 96 mp, situat in orasul Baile Herculane, in scris in Cartea Funciara nr.32884 Baile Herculane, nr.cadastral 32884 elaborat din initiativa primarului orasului Baile Herculane, domnul Orza Gheorghe,

Avand in vedere rapoartele de specialitate ale Compartimentului Domeniu Public, Compartimentului Oficiu juridic si Serviciului Economic, precum si Raportul de evaluare inregistrat sub nr.17549/06.11.2023, 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 96 mp, situat in orasul Baile Herculane, in scris in Cartea Funciara nr.32884 Baile Herculane, nr.cadastral 32884, conform Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, pentru amenajare spatiu de agrement in aer liber si spatiu de joaca pentru copii.

**Art.2** Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.17549/06.11.2023, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR, pentru imobilul teren in suprafata de 96 mp, situat in orasul Baile Herculane, in scris in Cartea Funciara nr.32884 Baile Herculane, care stabileste o valoare de piata de 24.784 lei, reprezentand un pret de 258,16 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 4956,8 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 concesionarea terenului in suprafata de 96 mp, situat in orasul Baile Herculane, in scris in Cartea Funciara nr.32884, cuprins in Anexa nr.3, ce face parte integranta

din prezenta hotarare. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de exploatare a terenului in scopul amenajarii unui spatiu de agrement in aer liber si spatiu de joaca pentru copii.

**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.19/29.03.2024, 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.

**PRESEDINTE DE SEDINTĂ,  
CONSILIER LOCAL,  
LALESCU IONUȚ-ILIUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
DUMITRACHE AURELIA**

**BĂILE HERCULANE**

**DATA : 27.11.2024**

**NR.73**

**6 exemplare**

| PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.73 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.73 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. 73 / 27.11.2024

| Nr. crt. | Numar Extras de Carte Funciara | Nr. cadastral/<br>Nr. topografic | Denumire categorie de folosinta | Intravilan /<br>extravilan | Suprafata |
|----------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|
| 1.       | C. F. nr.32884                 | 32884                            | Curti, constructii              | Intravilan                 | 96 mp.    |



|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 18627 |
| Ziua       | 09    |
| Luna       | 07    |
| Anul       | 2024  |

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32884 Băile Herculane



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

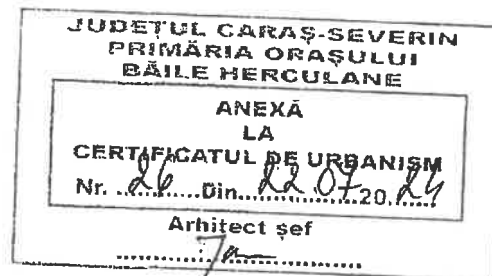
| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1      | 32884                    |     | 96              | Teren neimprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>24778 / 07/09/2022</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. 91, din 26/11/2021 emis de Consiliul Local Baile Herculane; Act Administrativ nr. 14795, din 23/08/2022 emis de Primaria orasului Baile Herculane; |   |           |
| B1   | Se infiinteaza cartea funciara 32884 a imobilului cu numar cadastral 32884, in baza documentatiei cadastrale avizata la data de 09.09.2022 si a H.C.L. nr. 91/26.11.2021, pentru terenul intravilan in suprafata de 96 mp. ce se dezlipeste din izlazul comunal fara nr. top. % inscris in CF nr. 207 cont. 910 cont. 1189 cont. 1175 cont. 1216 a localitatii Pecinisca. | A1        |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza CF vechi, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) ORAS BAILE HERCULANE  | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

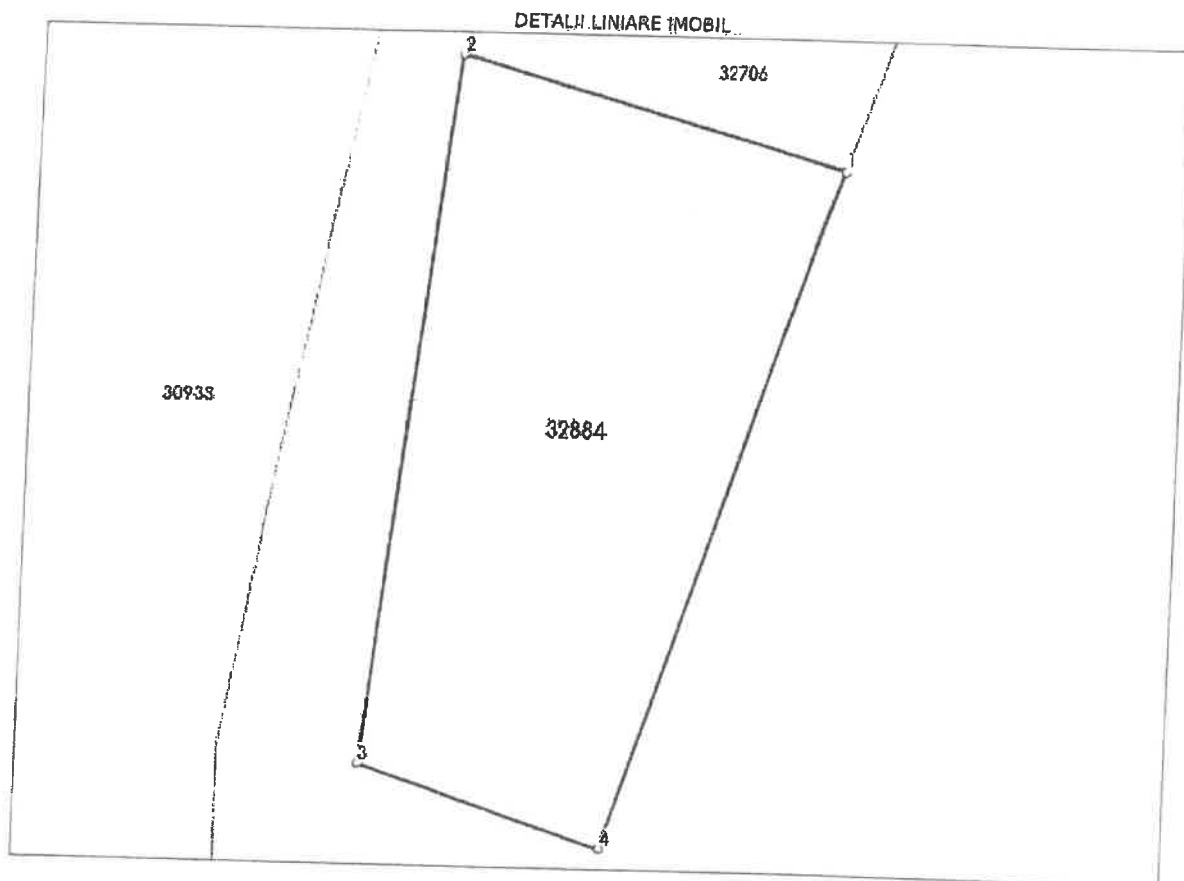
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |



Teren

|              |                 |                        |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 32884        | 96              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | neproductiv         | DA          | 96             | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 8.195               |
| 2             | 3             | 14.366              |
| 3             | 4             | 5.223               |
| 4             | 1             | 14.5                |

\*\* 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.

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
 PRIMĂRIA ORAȘULUI  
 BĂILE HERCULANE

ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. ... 26 ... Din ... 22.07.2024 ...

Arhitect șef

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](http://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,

09/07/2024, 12:26

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORAȘULUI  
BĂILE HERCULANE

ANEXĂ

LA

CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 26 ..... Din 22.07.2024

Arhitect șef



Cod verificare

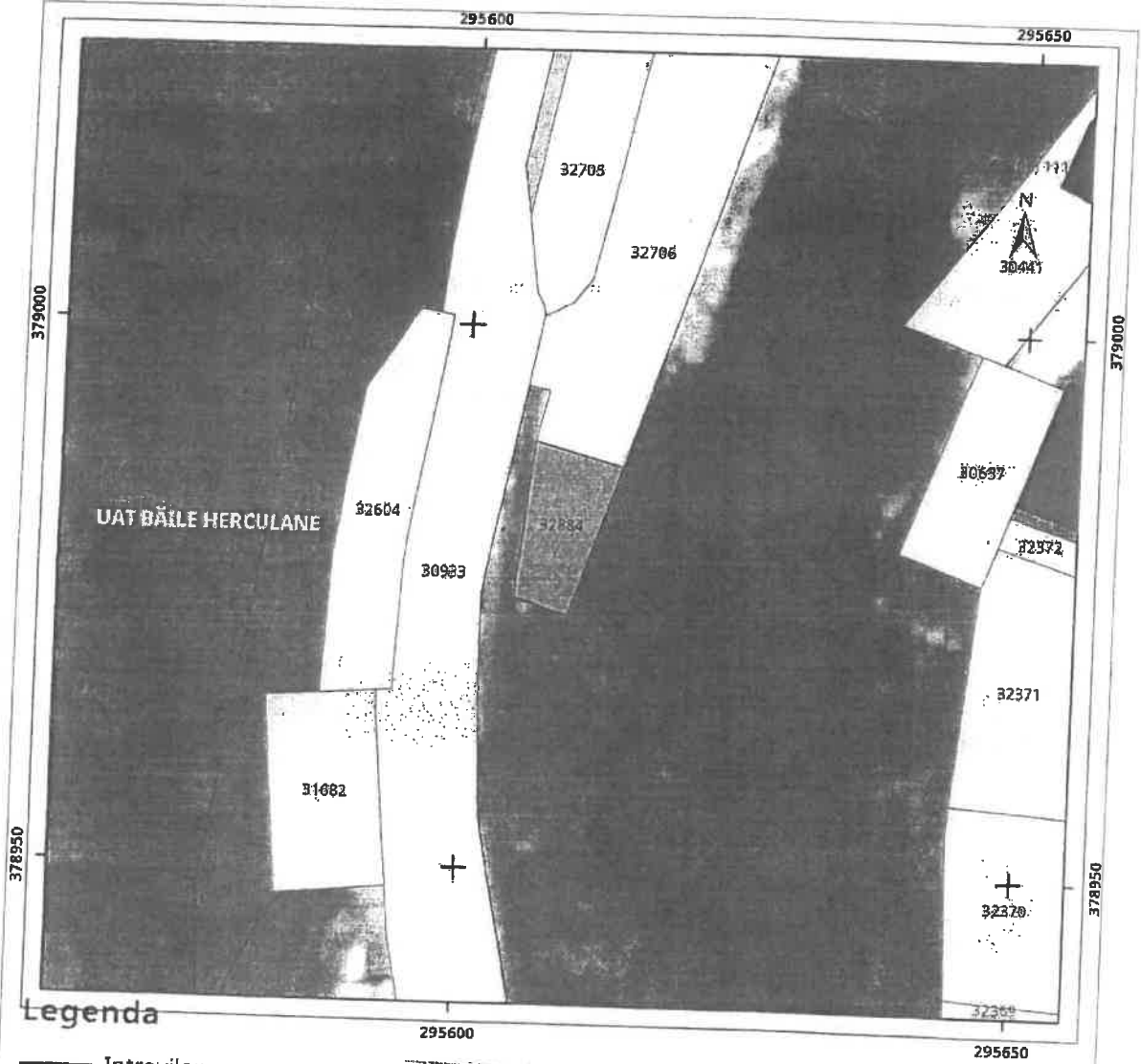
100170330327

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 32884, UAT Băile Herculane / CARAȘ-SEVERIN, Loc. Baile Herculane

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 18639 |
| Ziua      | 09    |
| Luna      | 07    |
| Anul      | 2024  |

Teren: 96 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Neproductiv 96mp  
 Plan detaliu



**Legenda**

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
 PRIMĂRIA ORĂȘULUI  
 BĂILE HERCULANE

ANEXĂ  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. *26* Din *22.07.2024*




Arhitect șef

Sistem de proiectie Stereo 70





**Legenda**

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI  
BĂILE HERCULANE

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

INC. ... DIN ... 09.07.2024

Arhitect șef

Sistem de proiecție Stereo 70

0 525 1.050 2.100 metri

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

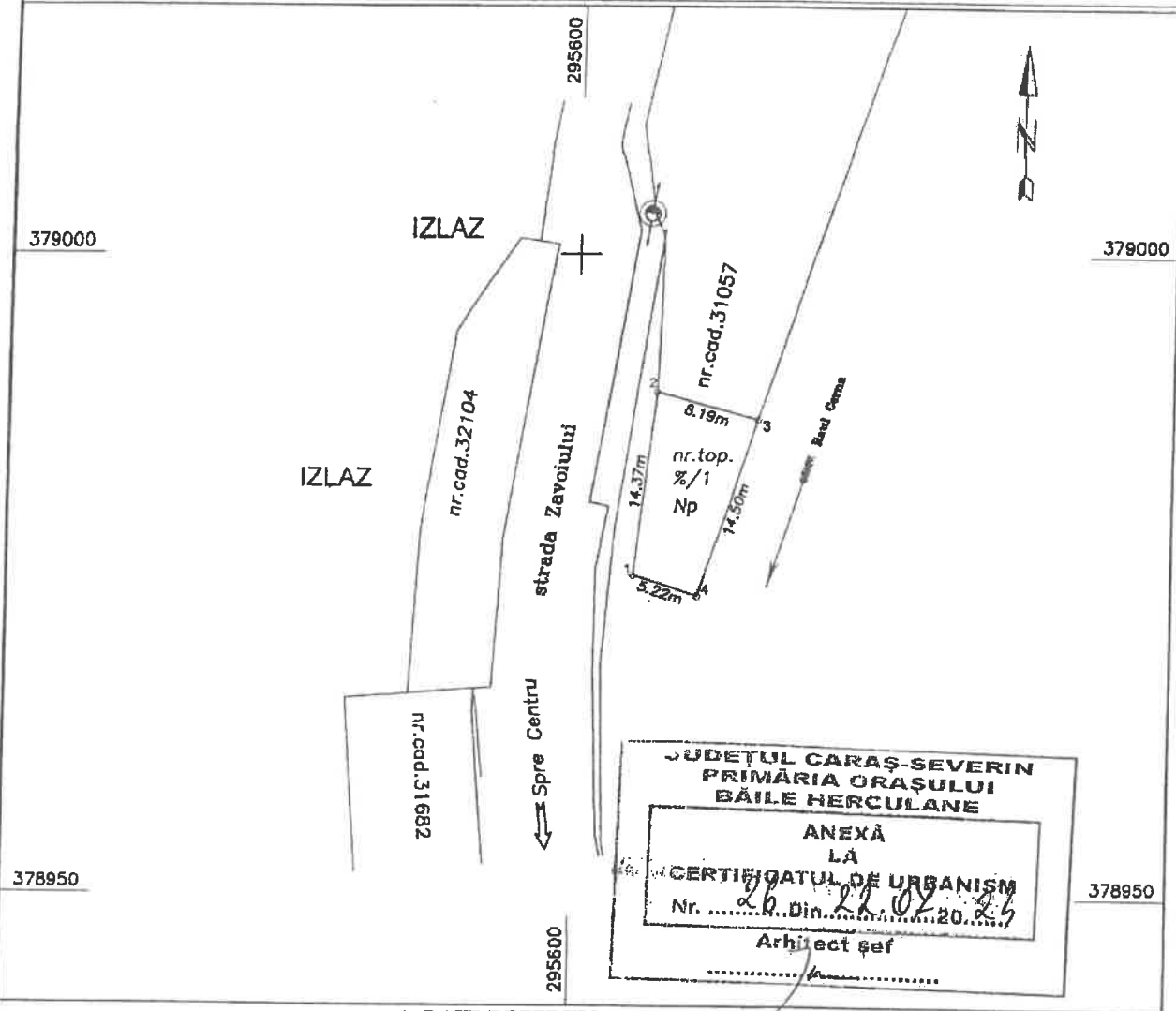
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 09-09-2022  
Data și ora generării: 09-07-2024 12:47

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

|  |   |   |
|--|---|---|
| Nr. cad  | Suprafata masurata a imobilului<br>(mp) | Adresa imobilului                             |
|  | 96                                      | Intravilan Baile Herculane , strada Zavoiului |
| Nr. Carte funciara                                   |   | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)      |
| 207 cont.910 cont.1189 cont.1175 cont.1216 Pecinisca |   | BAILE HERCULANE                               |



**JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN**  
**PRIMĂRIA ORĂȘULUI**  
**BĂILE HERCULANE**

ANEXĂ  
 LA  
**CERTIFICATUL DE URBANISM**  
 Nr. .... Din ... 20...  
 Arhitect șef

### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcela  | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Valoare de impozitare | Mentii                             |
|--------------|------------------------|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| 1            | Np                     | 96             |                       | Nr.top. % /1 ; Imobil neimpregmuit |
| <b>Total</b> |                        | <b>96</b>      |                       |                                    |

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

| Cod constructie | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentii   |
|-----------------|------------|----------------------------------|----------|
| C               | -          | -                                | -        |
| <b>Total</b>    |            | <b>-</b>                         | <b>-</b> |

Suprafata totala masurata a imobilului = 96 mp  
 Suprafata din act = 96 mp

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Executant : ing. Bob Ionel</b></p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora din teren DE</p> <p style="text-align: center;"><b>AUTORIZARE</b></p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: center;">Data : aprilie 2021</p> <p style="text-align: center;"><b>IONEL BOB</b></p> | <p style="text-align: right;"><b>Inspector</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;">Data.....</p> <p style="text-align: center;">Stampila BCPI</p> |
|---|--|





ANEXA NR. 2  
La H.C.L. nr. 73/17.11.2024

Hotararea Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ privind concesionarea  
prin licitatie publica a terenului aflat in proprietatea orasului Baile Herculane, in  
suprafata de 96 mp, inscris in C.F. nr. 32884 Baile Herculane, nr. cadastral 32884

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

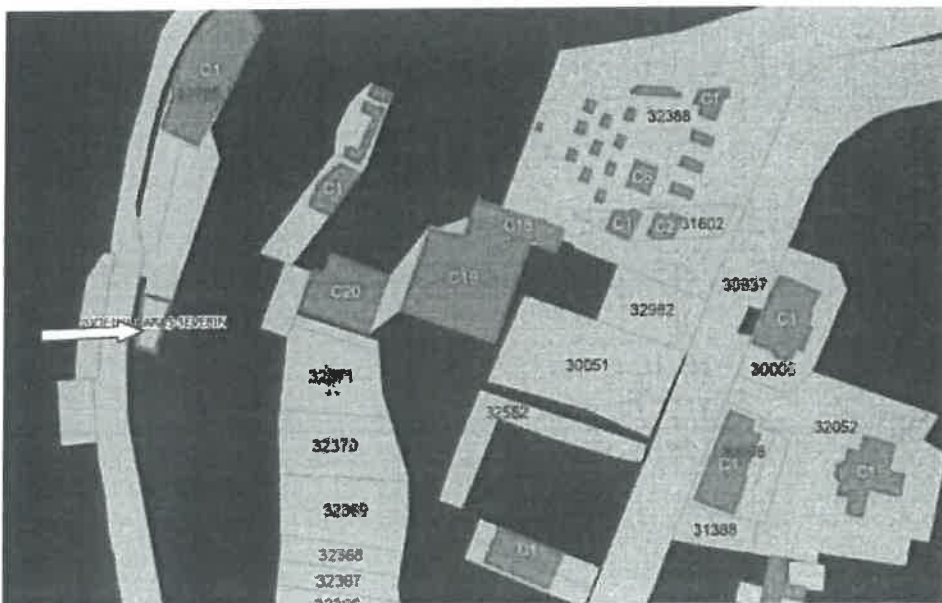
Nr. raport: 84/30.10.2023

ROMANIA  
Jud. CARAŞ-SEVERIN  
PRIMĂRIA BAILE HERCULANE  
Nr. 17579

06.11.2023  
823/07-11-2023

## RAPORT DE EVALUARE

**AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 96 MP, SITUAT ADMINISTRATIV ÎN ORASUL BAILE HERCULANE, STR. ZAVOIULUI, JUD. C-S, INSCRIS IN CFE 32884 –UAT BAILE HERCULANE, PENTRU CONCESIONARE IN CONDITIILE LEGISLATIEI IN VIGOARE**



Zona de amplasare parcela nr. top.32884 -UAT BAILE HERCULANE

Sursa : Portal ANCP

**PROPRIETAR:** Orasul Baile Herculane în cota de 1/1 parte-dobandit prin lege, reprezentat de **CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE** prin **PRIMĂRIA BAILE HERCULANE**

**SOLICITANT/UTILIZATORI:** Consiliul Local Baile Herculane, Primăria Baile Herculane-CIF: 3227920, ambele cu sediul in Oras Baile Herculane, Str. M. Eminesciu, nr.10, jud. Caras-Severin

**DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT:** dreptul de proprietate asupra imobilului - teren intravilan în suprafață de 96 mp, inscris in CFE 32884, avand ca obiectiv estimarea valorii de plata a proprietatii supusa evaluarii pentru stabilirea redeventei minime anuale in vederea concesionarii prin licitatie publica.

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

**DATA EVALUĂRII:** 30.10. 2023

**DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE:** 03.11.2023

Rezultatele evaluarii:

|   |                            |
|---|----------------------------|
| VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ; S = 96,00 mp    | 24.784 Ron, sau 4.992 Euro |
| VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI           | 52,00 Euro/mp              |
| VALOAREA REDEVENTEI MINIME ANUALE; S = 96,00 mp | 991,35 Ron sau 199,68 Euro |

Valorile nu cont in TVA si au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR= 4,9647 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.*

- Octombrie 2023-

**SCRISOARE DE TRANSMITERE****Către: PRIMARIA BAILE HERCULANE**

Obiectul evaluării: Teren intravilan cu folosință „neproductiv” în suprafața de 96,00 mp situat în Loc. Baile Herculane, Jud. Caras-Severin, teren liber aflat în proprietatea Orasului Baile Herculane, evidentiat în CF nr. 32884 Baile Herculane.

Stimați Domni, stimate Doamne,

Urmare a solicitării și acceptării ofertei pentru cumpărarea directă a serviciilor de evaluare de către dvs., din data de 25.10.2023 - cod de identificare DA34326017, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca bază 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 destinatarilor prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă altei 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 bunul ce face 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.

Octombrie 2023 Baile Herculane

Cu stimă,

Evaluator Nan-Cojocaru Maria

Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



## CUPRINS

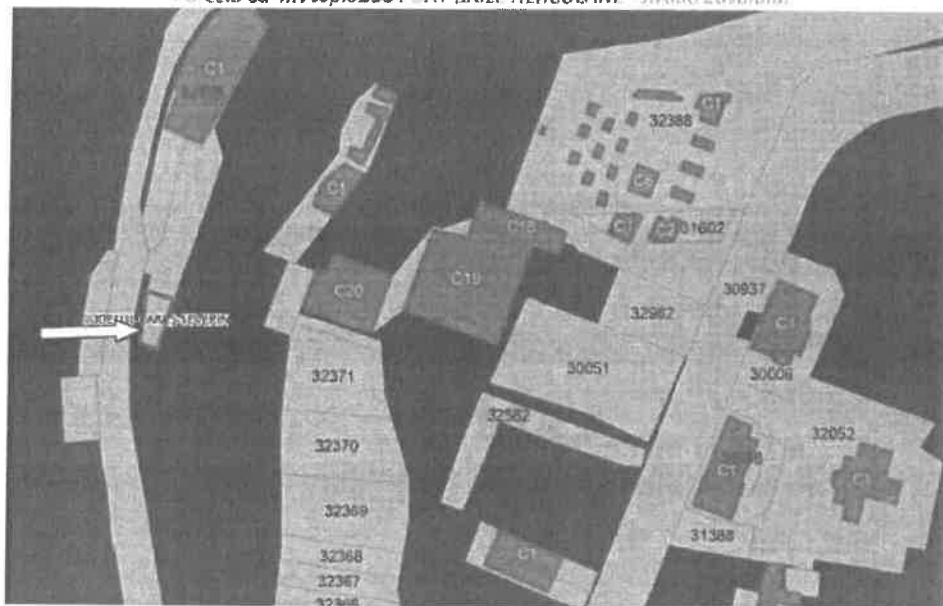
|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE .....                                | 3  |
| 2.    | CERTIFICAREA .....  | 4  |
| 3.    | TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....                             | 5  |
| 3.1.  | IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI .....                     | 5  |
| 3.2.  | IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORULUI DESEMNAȚ .....           | 5  |
| 3.3.  | IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII .....                       | 5  |
| 3.4.  | MONEDA EVALUĂRII .....  | 5  |
| 3.5.  | SCOPUL EVALUĂRII .....  | 5  |
| 3.6.  | TIPUL VALORII .....   | 6  |
| 3.7.  | DATA EVALUĂRII .....  | 6  |
| 3.8.  | NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI .....               | 6  |
| 3.9.  | NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE .....                       | 6  |
| 3.10. | IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE ..... | 7  |
| 3.11. | RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....                 | 8  |
| 4.    | PREZENTAREA DATELOR .....   | 9  |
| 4.1.  | IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ .....                          | 9  |
| 4.2.  | DATE DESPRE ZONĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....          | 9  |
| 5.    | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....                                     | 10 |
| 6.    | CEA MAI BUNA UTILIZARE.....   | 11 |
| 7.    | PROCEDURA DE EVALUARE.....  | 12 |
| 7.1   | EVALUARE PRIN EXTRACTIA DE PE PIATA .....                           | 12 |
| 8     | ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....              | 15 |
| 9     | CALCUL UZURA FIZICA.....  | 17 |
| 10    | CALCULUL REDEVENȚEI MINIME ANUALE .....                             | 16 |
|       | ANEXE: ACTE   |    |



## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

**Obiectul raportului de evaluare:** dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de o parcla de teren intravilan în suprafață de 96,00 mp, identificată cu nr. cad. 32884, înscrisă în CFE nr. 32884-UAT Baile Herculane;

*Parcela cu nr. top.32884 UAT BAILE HERCULANE –strada Zavoiului*



**Zonă/ utilități:** intravilanul Or. Baile Herculane, str. Zavoiului în proximitatea Hotel Holiday Maria pe malul, drept al Rîului Cerna.

**Scopul raportului de evaluare:** Prezentul raport de evaluare a fost comandat în scopul stabilirii redevenței minime anuale în ipoteza concesiunii prin procedura „licitație publică”.

**Drept de proprietate evaluat:** drept absolut;

**Tipul valorii estimate:** valoare de piață;

**Client / Utilizatori :** Consiliul Local Baile Herculane, Primăria Baile Herculane -CIF: 3227920, ambele cu sediul în Oras B. Herculane, Str. M. Eminescu, nr.10, jud. Caras-Severin;

**Proprietar:** Orasul Baile Herculane în cota de 1/1 parte-dobândit prin lege, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

**Data inspecției:** Inspecția imobilului s-a efectuat la data de 26.10.2023 personal de către evaluator în prezența reprezentantului administrației locale-dl. CICA ANTONIO;

**Data evaluare:** 30 Octombrie 2023

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:** 03 Noiembrie 2023;

**Rezultatele evaluării:**

Valoarea finală a terenului, în opinia evaluatorului, este cea estimată prin abordarea prin venit, adică :

**4.992 €, echivalent a 24.784 Ron**

**Pret unitar: 52,00 Eur/mp**

Evaluator Nan-Cojocaru Maria  
Specializare EPI și EI  
Membru Titular 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.

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 2022 – 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 2023 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

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 M Trapsa, nr. 9, Caransebes, Jud. Caras-Severin  
telefon: 0724 578 727; E-mail: [gnantercas@yahoo.com](mailto: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 mărirea valorii estimate în prezentul raport.

#### 3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI și UTILIZATORULUI DESEMNAȚ

**3.2.1 –Client :** Consiliul Local Baile Herculane, Primăria Baile Herculane -CIF: 3227920, ambele cu sediul în Oras B. Herculane, Str. M. Eminesciu, nr.10, jud. Caras-Severin.

**3.2.2 UTILIZATORI:** Consiliul Local Baile Herculane, Primăria Baile Herculane -CIF: 3227920, ambele cu sediul în Oras B. Herculane, Str. M. Eminesciu, nr.10, jud. Caras-Severin

#### 3.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de Teren intravilan cu folosința „neproductiv” în suprafața de 96,00 mp situat în Loc. Baile Herculane –str. Zavoilului, Jud. Caras-Severin, teren liber aflat în proprietatea **Orasul Baile Herculane**, înscris în CF nr. 32884 UAT Baile Herculane;

Imobilele nu pot fi confundate cu alte proprietăți, acestea identificându-se unic prin nr. cadastral. În cazul de față, 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 hotărî cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îl aparține Orasului Baile Herculane, 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.

#### 3.4. MONEDA EVALUĂRII

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

#### 3.5. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru asistența clientului asupra estimării redevenței minime anuale, în ipoteza concesionării în condițiile legii în vigoare la acea dată.

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

### 3.6. 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 – Cadrul 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.

### 3.7. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 26 Octombrie 2023;

Data evaluării – 30 Octombrie 2023 curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9647 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 03 Noiembrie 2023.

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.

### 3.8. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea vizual, identificarea acestuia realizându-se și prin intermediul bazei de date al ANCP și a documentelor deținute la data evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspekției efectuate la fața locului personal de către evaluator, conform actelor primite de la client.

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.

### 3.9. 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 Cadrul general (IVS Cadrul 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 105 Abordări și metode de evaluare   |
|  | SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)  |
|  | SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului |
|  | Ghidul de evaluare GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile   |
|  | Glosar 2022  |
|  | Abrevieri  |
|  | Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat   |

- 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 proprietar( client): Extras de CF pentru informare nr.32884- UAT BAILE HERCULANE; Suprafața considerată în raportul de evaluare a fost preluată din actele de proprietate ( Extras CF - Partea I CF „ descriere imobil”). In Anexa la Partea 1 la CF este prezentată forma și dimensiunile parcelei.

### 3.10. 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 valoarea a 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:

- Valoarea 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 cunoștință 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 schimbărilor 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 fara sa-si asume responsabilitatea în privinței acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. 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 destinat 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 reprezentantul proprietarului, precizia/autenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;

**IPOTEZE SPECIALE:** Nu este cazul

#### **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, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

#### **3.11. 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-Cojocar 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- Zona semicentrală, iar dreptul de proprietate este înscris în CF nr. 32884 –Baile Herculane, teren în suprafața de 96,00 mp, aflat în proprietatea Orasului Baile Herculane, identificat cu număr cadastral 32884.

Zona este reprezentată de terenuri intravilane în zona mediană a localității, o zonă mixtă cu utilități edilitare prezente în zonă, neracordate la parcelă.

Pentru terenul studiat s-a efectuat documentație topo cadastrală în vederea intabulării dreptului de proprietate în Cartea Funciară (CF actualizat).

La data inspecției proprietatea studiată a fost regăsită la locul menționat și cu caracteristici specifice prezentate la descrierea proprietății, dreptul de proprietate evaluat este absolut (deplin) așa cum este definit în SEV 230 – "Drepturi asupra proprietății imobiliare" (p. C1, lit. a).

Raportul de evaluare este întocmit în ipoteza "liber de sarcini" deoarece în situația în care va fi tranzacționat, acesta se va vinde/cumpăra fără sarcini.

##### 4.2. DATE DESPRE ZONĂ, LOCALITATE, VECINĂȚI ȘI AMPLASARE

###### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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.

##### 4.3 Prezentarea bunului supus evaluării - Amplasament în cadrul localității

Imobilul supus evaluării reprezintă o parcelă de teren de mici dimensiuni, amplasată pe strada Zavoiiului, pe malul drept al Riului Cerna, cu folosința "neproductiv" în suprafața de 96 mp.

Parcela de teren se află în proximitatea hotelului Holiday Maria, în prezent ocupat cu depozite de material lemnos.

Zona de amplasare este una favorabilă activității de tip turistic, balnear, odihnă, recreere, și se pretează pentru achiziții, închirieri sau concesiuni în scop investițional.

#### DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

##### CARACTERISTICI FIZICE, VECINĂȚI

###### Descriere caracteristici tehnice

> împrejmuire –terenul este neîmprejmuit, delimitat de malul Riului Cerna și strada Zavoiiului

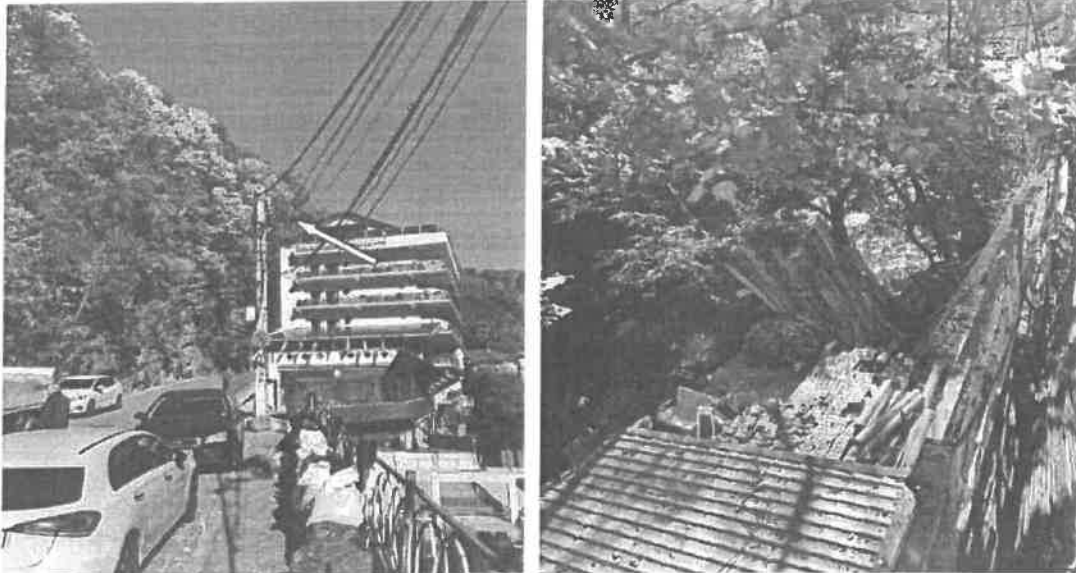
> categoria de folosință a terenului: Neproductiv;

> suprafața terenului - 96 mp-teren plan ;

> formă– regulată (trapezoidală), baza mică (spre hotelul Holiday) de 5,22 ml, cu baza mare de 8,2 ml, cu înălțimea parcelei de 14,5 ml și cu latura riverană cu strada Zavoiiului de 14,37 ml.

**Vecinătăți imediate:** Parcela de teren supusă evaluării se învecinează cu strada Zavoiiului și cu amplasamentul Hotelului Holiday Maria.

## 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 această 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. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan de mici dimensiuni cu posibilitati de utilizare limitata de PUG.

Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată cea a orașului Baile Herculane și a zonelor amplasate în intravilan, A și B.

#### **Analiza cererii**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta 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 baza cererea manifestată pentru terenuri cu potențial de dezvoltare de tip edilitar.

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 de tip edilitar (garaj, depozit, curte, piscină, etc.).

Sunt căutate terenuri la care accesul să fie facil, amplasate în apropierea căilor de comunicație, cu suprafețe și dimensiuni optime pentru diverse exploatare. Cererea de terenuri similare este ridicată chiar și în vreme de criză multiplă (economică, energetică, sanitară și alimentară), deoarece astfel de terenuri se găsesc destul de rar în zona centrală și semicentrală.

#### **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 față de proiect. Oferta de proprietăți similare în zona vine de în special de la proprietarii – persoane fizice care pot renunța la suprafețe mici de teren și de la Administrația Locală – solicitări pentru diverse utilizări (garaje, parcuri, depozitari, întregirea suprafeței, etc.) în zona rezidențială sau turistică din Baile Herculane.

#### **Echilibrul pieței, Previziuni**

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de orice tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate vor crește exponențial cu nevoia locuitorilor de dezvoltare de tip imobiliar.

În prezent în apropierea României se menține conflictul armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare pe piața energetică, asupra furnizorilor și consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează că țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

În ultima perioadă a început un conflict armat și în Orientul Mijlociu care va prelungi criza economică globală instalată deja, resimțită și în țara noastră.

Menționăm că prezenta evaluare are la baza ofertele și informațiile disponibile de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunului evaluat.

În funcție de amplasare, suprafața vandută, acces, pretabilitatea la utilizare alternativă, categoria de folosință, valoarea de piață a terenurilor intravilane, în zona studiată, se situează în intervalul de 60-80 Euro/mp.

## **6 . CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

Cea mai bună utilizare (Highestand 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. Imobilul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o exploatare în continuare, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) 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 construită.

#### CMBU a terenului considerat liber

Având în vedere localizarea (amplasarea) și suprafața de teren, posibilitatea de utilizare a terenului liber este limitată, datorită dimensiunilor mici (acces, anexa), se face analiză pentru o singură ipoteză:

| CRITERII CMBU      | UTILIZARE AGREMENT, ANEXA<br>(TEREN LIBER, NEPRODUCTIV) |
|--------------------|---|
| PERMISĂ LEGAL      | DA  |
| POSIBILĂ FIZIC     | DA  |
| FEZABILĂ FINANCIAR | DA  |
| MAXIMUM PRODUCTIV  | DA  |

## 7 . EVALUAREA

### 7.1 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.

**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 cărora 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.

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 locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat.

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 mărimea stimulentei dezvoltatorului imobiliar.

Atunci când nu există suficiente vânzări sau oferte de vânzare de terenuri pentru a utiliza cea mai recomandată metoda - comparația directă, raman metodele alternative cum ar fi extracția de pe piață.

**Pentru evaluarea terenului, în cazul de față, s-a optat pentru o singură metodă având în vedere datele disponibile la data evaluării, respectiv categoria de folosință, caracteristicile fizice (forma, dimensiuni) aceasta este Metoda extracției de pe piață.**

#### **Evaluarea terenului prin Metoda extracției de pe piață – S = 96,00 mp**

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net, corectată ulterior cu coeficienți de corecție pentru: localizare, acces, utilități etc. (diferențe între proprietatea oferită spre vânzare și subiect).

Pentru estimarea valorii terenului prin **extracția de pe piață**, a fost analizată o ofertă de vânzare a unei proprietăți (teren și construcție) amplasată în Baile Herculane - zona Zavolului.

Detaliile tehnice au fost constatate prin vizionarea proprietății și din ocazia discuțiilor purtate cu unul dintre coproprietari. Casa de locuit a fost edificată în cu aproximativ între anii 1900-1910 în sistem constructiv specific perioadei în care a fost construită, cu regim de înălțime P + 1 E. Construcția a suferit unele intervenții de-a lungul anilor astfel au fost efectuate renovări în anii 1975 și 2003, inclusiv înlocuiri învelitoare, obiecte sanitare, lucrări de modernizare în special la spațiile de dormit, salon și baie. Construcția necesită continuarea lucrărilor menite să sporească gradul de confort. Totodată, am primit informații asupra prețului de ofertă, și anume 350.000 EUR, negociabil.

**Oferta vânzare utilizată și Calculul costului de înlocuire net se regăsesc în anexele raportului.**

Valoarea construcțiilor (Casa în regim P+1 E) estimată prin cost – metoda COSTUL DE INLOCUIRE NET, în starea tehnică și de întreținere constatată la data evaluării este de 112.000 EUR

#### **Evaluarea terenului – extracția de pe piață- Calcul tabelar**

| Nr. crt. | Determinarea valorii terenului             | Valori (€) |
|----------|--|------------|
| 1        | Valoare oferta, negociată €                | 300.000    |
| 2        | Suprafata teren ( mp)                      | 2350       |
| 3        | Suprafata construita/desfasurata( mp)      | 220        |
| 5        | Cost estimativ de constructie (€)          | 112.000    |
| 6        | Valoare teren (€)                          | 188.000    |
| 7        | Valoare unitara teren (€/mp)               | 80,00      |
| 8        | Coeficienti de corectie (%)                |            |
| 9        | - Condițiile pietii                        | 0%         |
| 10       | - Localizare                               | 0%         |
| 11       | - Utilitati                                | -15%       |
| 12       | - Vecinatati ( alte parcele propr.privata) | -5%        |
| 13       | - Forma, marime, FS, acces                 | -15%       |
| 14       | Valoare unitara teren (€/mp)               | 52,00      |
| 15       | Valoare unitara teren (€/mp) rotunjit      | 52,00      |
| 16       | Suprafata teren ( mp)                      | 96,00      |
| 17       | Valoare teren (€)                          | 4.992      |
| 18       | Valoare teren (lei)                        | 24.784     |

**Teren în proprietate de evaluat: 96,00 mp; Valoare unitara teren: 52,00 €/mp**

**Valoare estimata a terenului prin extractie de piata= 4.992 EUR , echivalent cu 24.784 Ron****8. ANALIZĂ 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                 | METODA EXTRACTIEI DE PE PIATA |
|--------------------------|-------------------------------|
| ADECVARE                 | DA (+)                        |
| PRECIZIE                 | RIDICATĂ (+)                  |
| CANTITATEA DE INFORMAȚII | SUFICIENTĂ (+)                |

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

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform metodei *Extractia de pe piata*.

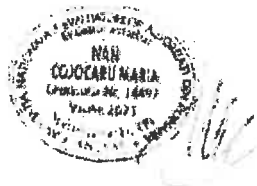
|                                       |        |         |
|---------------------------------------|--------|---------|
| VALOAREA DE PIATA A TERENULUI         | 24.784 | Lei     |
| VALOAREA DE PIATA A TERENULUI         | 4.992  | Euro    |
| VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI | 52,00  | Euro/mp |

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 30.10.2023 este 4,9647 RON/EUR; Valoarea estimată în RON și EUR este valabila 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.

**ANEXE**

Extras CF nr.32884- UAT Baile Herculane emis de BCPI Caransebes la data de 07.09.2022  
 Abordarea prin Cost – Proprietate oferita la vanzare – creat cu aplicatia Kost Plus ( indici actualizare 2022-2023)  
 Oferta de vanzare Proprietate imobiliara ( casa si teren) folosita in metoda Costului de Inlocuire Net ( CIN)  
 Captura Plan cadastral ( ursa: e-Terra ANCP)



## 9. CALCULUL REDEVENTEI MINIME ANUALE

Avand in vedere ca obiectul si scopul evaluării este acela de a estima valoarea de piata a terenului in vederea concesionarii, respectiv stabilirea redeventei minime anuale, specificam urmatoarele:

Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii - 50/1991 actualizata, art. 15, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si a categoriei de folosinta a terenului.

Redeventa reprezinta o suma ce trebuie platita in bani sau in natura pentru folosirea sau dreptul de folosinta a unor active corporale sau necorporale.

### Determinarea redeventei anuale

Conform prevederilor legale, limitele pretului se stabileste, dupa caz prin HCL, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente. In cazul de fata, nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare al terenului.

Prin HCL, administratiile locale pot stabili un alt interval de timp pentru recuperarea valorii terenului, in functie de anumite criterii: durata de timp privind disponibilitatea cedarii dreptului de folosinta, posibilitatile de utilizare superioara a acestuia, zona de amplasare si gradul de utilizare al zonei.

Calcul redeventa:

$$4.992 \text{ €} : 25 \text{ ani} = 199,68 \text{ €/an}; 199,68 \text{ €} : 96,00 \text{ mp} = 2,08 \text{ €/mp/an}$$

Teren - S: 96,00 mp - Baile Herculane, parcela cu nr. cad. 32884

|   |        |         |
|---|--------|---------|
| VALOAREA DE PIATA A TERENULUI: S = 96 mp    | 24.784 | Ron     |
| VALOAREA DE PIATA A TERENULUI: S = 96 mp    | 4.992  | Euro    |
| VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI       | 52,00  | Euro/mp |
| VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S = 96 mp | 991,35 | Ron     |
| VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S = 96 mp | 199,68 | Euro    |



## Calcul tabelar – Uzura fizica Casa de locuit edificata in anul 1910

Aria desfasurata construita drept cheie de ponderare

| Componenta                                     | Acd<br>mp  | An PIF | Varsta /<br>Vechime<br>ani | Contributia<br>componentei<br>in varsta<br>efectiva<br>ani |
|--|------------|--------|----------------------------|--|
| Cladire originala                              | 220        | 1910   | 113                        | 37,67  |
| renovare 1                                     | 220        | 1975   | 48                         | 16,00  |
| modernizare /renovare                          | 220        | 2003   | 20                         | 6,67   |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>660</b> |        |                            |  |
| <b>Varsta cronologica ponderata a cladirii</b> |            |        |                            | <b>60,34</b>   |

|   |  |                          |
|---|--|--------------------------|
| Tipul constructiei                      | Subgrupa 1.6 - constructii de locuinte si social culturale |                          |
| Subclasa                                | 1,6,1,a  | cu inchidere perimetrala |
| Tabelul nr.                             | 17   |                          |
| Structura                               | zidarie din caramida                                       |                          |
| Starea tehnica                          | buna   |                          |
| Mediul de folosinta                     | normal   |                          |
| Varsta efectiva                         | 60,34  | Vef                      |
| Incadrare grad de uzura fizica normala  | 64%  | D1                       |
|   | 70%  | D2                       |
| Interval de vechime                     | 60   | V1                       |
|   | 65 ani   | V2                       |
| <b>Deprecierea fizica normala (Dfn)</b> | <b>64,41%</b>  |                          |

*Deprecierea functionala* reprezinta o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul. Evaluatorul nu a constatat deficiente functionale care sa fie cuantificate.

*Deprecierea externa:* o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Evaluatorul nu a luat in considerare deprecierea economica avand in vedere contextul economic actual la nivelul intregii tari.



## RAPORT DE EVALUARE nr. 84

**Beneficiar raport:** CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE    **Destinatar:** UAT BAILE HERCULANE  
 Proprietate Evaluata: CASA DE LOCUIT IN REGIM P+1 E  
 CARAS-SEVERIN, BAILE HERCULANE, BAILE HERCULANE, STR. ZAVOIULUI

**Data evaluării:** 30.10.2023 / Curs la data evaluării: 4,965 lei/EUR  
**Coef.de corectie pentru distanta transport:** 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
**Coef. corectie manopera:** 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
**Grad seismic:** 7

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr.                    | Pos. pe plan de sit. | Denumire       | Anul puz | Starea Fizica | Varsta Omologata (ani) | Varsta Omologata (ani) | Suprafata constructiilor (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. Automa. fizica (%) | Depr. functionala (lei) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrarilor ramase de executat (lei) |
|-----------------------------|----------------------|----------------|----------|---------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|--|
| 1                           | C1                   | Casa de locuit | 1910     | B             | 113                    | 113                    | 220                           | 1.561.781                     | 314.577                       | 64,41                    | 0                       | 555.838                    | 111.958                    | 100,00                | 0  |
| <b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b> |                      |                |          |               |                        |                        |                               | <b>220</b>                    | <b>314.577</b>                |                          |                         | <b>555.838</b>             | <b>111.958</b>             |                       | <b>0</b>                                 |

*Note:*  
 - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1 - Casa de locuit

| Nr. crt. | Simbol      | Descrierea elementului construit   | Comentariu | UM           | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou realizat (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|-------------|--|------------|--------------|--------------|-----------|---|--|--------------------|-------------------------------------|--|------------|------|
| Index    | 1           | 2  | 2A         | 3            | 4            | 5         | 6   | 7 = 5 x 8                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                     | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | INVTIG      | Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat, include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata   |            | mp accerptis | S            | 143       | 567,38  | 81.135,34                              | 100,00             | 81.135                              | 0  | 1          | 35   |
| 2        | FOBFS       | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuitei tip strop) |            | mpAd         | S            | 220       | 2.124,50  | 467.390,00                             | 100,00             | 467.390                             | 0  | 1          | 35   |
| 3        | SCAMARM     | Scara superioara trepte marmura, balustrada inox   |            | buc          | B            | 1         | 13.380,13   | 13.380,13                              | 100,00             | 13.380                              | 0  | 1          | 35   |
| 4        | DUSLAWCS    | Dus + cabina + lavoar + WC (de calitate superioara)  |            | ansamblu     | B            | 3         | 11.312,55   | 33.937,65                              | 100,00             | 33.938                              | 0  | 1          | 37   |
| 5        | CHINOX      | Chiuvea inox + baterie amestec (de calitate superioara)  |            | ansamblu     | B            | 3         | 3.659,15  | 10.977,45                              | 100,00             | 10.977                              | 0  | 1          | 37   |
| 6        | INCCV       | Incalzire cu soba de teracota + cos de fum casa de vacanta   |            | mp Ad        | B            | 220       | 326,25  | 71.775,00                              | 100,00             | 71.775                              | 0  | 2          | 164  |
| 7        | ELINGR      | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi   |            | mpAd         | S            | 220       | 345,26  | 75.957,20                              | 100,00             | 75.957                              | 0  | 1          | 37   |
| 8        | FSUBSPAR    | Infrastructura cu subsol partial   |            | mp Ac        | B            | 110       | 1.709,34  | 188.027,40                             | 100,00             | 188.027                             | 0  | 1          | 13   |
| 9        | 7ZIDCAR37PS | Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie ceramica 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar                   |            | mpAd parter  | B            | 220       | 1.736,23  | 381.970,60                             | 100,00             | 381.971                             | 0  | 1          | 20   |
| 10       | FALUCOB     | Finisaj din alucobond peste vata minerala  |            | mp fatada    | B            | 262       | 905,46  | 237.230,52                             | 100,00             | 237.231                             | 0  | 2          | 212  |
|          |             |  |            |              |              |           | <b>TOTAL FISA</b>   | <b>1.561.781</b>                       |                    | <b>1.561.781</b>                    | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Ci-CR C.rezidentiale"; 2 = "Ci-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Ci-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROYAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROYAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, APARTAMENTE IN BL,TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROYAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



## Oferta vanzare

Comparabila – abordarea prin extractia de pe piata

## Vânzare imobil Băile Herculane

Caras-Severin, Baile Herculane [Vezi pe hartă](#)

**330 000 EUR negociabil 2 333€/m<sup>2</sup>**

Vatabil din 30.10.2023 19:28:02



### Specificatii

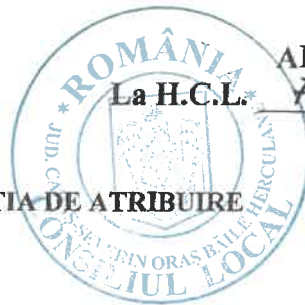
**Suprafata utila** 150,0 m<sup>2</sup>

### Descriere

Vând casă în Băile Herculane situata în str.Zavoiului.Amprenta la sol 110 mp.Teren 2350 mp Publi24\_1683717440

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

Informatii suplimentare la [Tel: 0741074323](tel:0741074323)



ANEXA nr. 3

La H.C.L.

73/28.11.2024

## 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](mailto: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](http://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](http://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 alineatele (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 concesiune 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 respecta 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 DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

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 96 mp., cu nr. cadastral 32884, CF nr. 32884 Baile Herculane

## 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 500 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/virament bancar în contul special creat în acest sens

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia  
b) Ofertantul câștigător 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/virament 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 si 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, că, la procedura de \_\_\_\_\_ (se menționează procedura), având ca obiect \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_ (zi/lună/an), organizată de \_\_\_\_\_ (denumirea institutiei), următoarele:

**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.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidentialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înteleg că în cazul în care voi divulga aceste informații 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, respective 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.

Datata 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 Orasul 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 licitație publică a unei parcele de teren**  
**situată în orașul Baile Herculane, str Zavoiului**

**CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII**

**I.1** Punerea la dispoziția concesiionarului a unui teren intravilan în suprafața de 96 mp. identificat cu nr. cad.32884 înscris în CF nr.32884 Baile Herculane

**I.2** Locația: Terenul propus spre concesiunare are o suprafață desfurată de 96 mp., este situat între malul râului Cerna, hotelul Holiday Maria și strada Zavoiului din orașul Baile Herculane.

**I.3** Licitația este organizată în baza O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ

**CAP. II. SCOPUL CONCESIUNII**

**II.1.** Având oportunitatea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local, urmare a solicitării d-nei Balaj Maria înregistrată la Primăria orașului Baile Herculane sub nr.10383/27.04.2021, privind concesiunarea terenului situat pe str. Zavoiului orașul Baile Herculane în suprafața de 96 mp. identificat cu nr. cad.32884 înscris în CF nr.32884 Baile Herculane.

**CAP. III. DIAGNOSTIC JURIDIC**

**III.1 Elemente juridice :**

- Terenul în suprafața de 96 mp, se află în proprietatea Orașului Baile Herculane, județul Caras-Severin, nefiind inclus în inventarul terenurilor proprietate publică al UAT.
- Terenul este liber de sarcini, conform CF nr.32884 Baile Herculane

**CAP. IV. CONDITII DE EXPLOATARE**

**IV.1.** Concesiionarul va putea exploata terenul concesiionat în vederea extinderii construcției existente pentru amenajare spațiu de agrement în aer liber și spațiu de joacă pentru copii., cu condiția respectării legislației în vigoare, a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 21 din 22.07.2024

**IV.2.** Lucrările de executare a construcției se vor finaliza în maxim 24 luni de la data obținerii autorizației de construire și avizele necesare, fără notificarea prealabilă a concesiionarului, în caz contrar Contractul de concesiune se reziliază de drept, nemaiproducând efecte față de părți, rezilierea făcându-se fără nici o notificare adresată concesiionarului.

**IV.3** Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiiona 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;

**IV.4** Lucrările propuse vor avea în vedere peisajul urban și potențialul turistic al Cernei - autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea zonei este interzisă; sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare obstrucționează sau modifică curentul maxim al Râului Cerna; sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului;

**IV.5** Imobilul se află în ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE conform planșă U02 Reglementari urbanistice aferentă PUZ ZONA VICOL aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;

**IV.6** Lucrarile se vor realiza cu conditia obtinerii avizului de la Administratia Bazinala de Ape, cu respectarea prevederilor legii Apelor 107/1996 si reglementarilor specificate in RLU aferent PUZ zona Vicol, aprobat prin HCL nr.43.29.03.2022.

## **CAP.V. CLAUZE FINANCIARE**

**V.1.** Potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat P.F. Nan Cojocaru Maria . înregistrat la Primaria Baile Herculane sub nr. 17549/06.11.2023, valoarea de piață a terenului este de 52 euro/mp, respectiv 4.992 euro pentru terenul în suprafața de 96 mp., redevența totală de 4.992 euro, platibilă în maxim 5 ani, respectiv 998 euro/an.

**V.2.** Redevența minimă de concesiune a terenului fiind de 998euro/an, valoarea finală a redevenței se va stabili 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

**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, contravaloarea în euro, achitată în lei la cursul BNR din ziua plății, reprezentând o cota-parte din suma obligației de plată către concedent, respectiv 50% din valoarea redevenței anuale.

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 5 de ani

**V.6.** Cheltuielile privind documentația de atribuire a concesiunii, respectiv Raport 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 concesionare 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 500 euro echivalent în lei la cursul BNR în care se face plata.
- Garanția de participare reprezintă contravaloarea redevenței anuale.
- 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.
- 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 îngroșări, stersături 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 si exploatat de concesionar in conformitate cu prevederile Contractului de concesiune, acesta ramanand in proprietatea concedentului si urmand a fi restituit de concesionar la expirarea/incetarea

Contractului de concesiune. Acesta constituie bun de retur si redevine de drept concedentului, gratuit si liber de orice sarcina, in aceasta categorie intra si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar, fara 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 si 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 si Contractul de concesiune se reziliaza unilateral in situatia în care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, cu plata unei despăgubiri in sarcina concesionarului. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

f) *Dintr-o cauza de forta majora* care exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa isi exercite obligatiile.

g) *Prin reziliere*, în cazul în care lucrarile de executare, respectiv extindere constructie existenta pentru amenajare spatiu de agrement in aer liber si spatiu de joaca pentru copii, nu se vor finaliza in maxim 24 luni de la data obtinerii autorizatiei de construire si avizele necesare, fara notificarea prealabila a concesionarului.

## 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 întregistrate 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)** Redeventa 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 redeventa 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 redeventei 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 concesiunii, 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 concesionarea, 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. 12394 din .....

22.07.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 26 din 22.07.2024

În scopul: CONCESIUNE TEREN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII SPATIU DE AGREMENT ÎN AER LIBER SI SPATIU DE JOACĂ PENTRU COPII

Ca urmare a Cererii adresate de UAT ORASUL BAILE 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. 12394 din 09.07.2024,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul CARAS-SEVERIN, orașul BAILE HERCULANE, cod poștal 325200, identificat prin extras de carte funciara nr. 32884 Băile 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, intabulare, drept de proprietate în baza CF vechi, dobândit prin lege, cota 1/1 – conform CF Nr. 32884 Băile Herculane;
- imobilul se află în ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE conform planșă U02 Reglementari urbanistice aferentă PUZ ZONA VICOL aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

- folosința actuală: neproductiv – conform CF Nr. 32884 Băile Herculane;
- suprafața teren: 96mp;
- destinație conform PUG: UTR5 – BT, ZONA BALNEO-TURISTICĂ VECHIE; 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 in zona de impozitare A;

**3. REGIMUL TEHNIC :**

- destinație conform PUG: UTR5 – BT, ZONA BALNEO-TURISTICĂ VECHIE; conform PUZ ZONA VICOL – ZONA Z2: ZONĂ CAZARE ȘI SERVICII TURISTICE;
- P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim=2.4;
- REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM: P+3E+M/Er; H max.cornișă = 12.00m, H max.=18.00m;
- 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;
- lucrările propuse vor avea în vedere peisajul urban și potențialul turistic al Cernei - autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea zonei este interzisă; sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare obstrucționează sau modifică curentul maxim al Râului Cerna; sunt interzise construcțiile definitive sau provizorii care prin amplasare sau funcționare produc efecte semnificative asupra mediului;
- amplasarea față de aliniament: se va respecta conformarea construcțiilor existente în zonă - se va asigura coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii; amplasarea față de limitele laterale: conform cod cilio; construcțiile pot fi amplasate pe limitele laterale ale acestora, cu acordul vecinilor direct afectați; se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul); amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor: minim 10.00 m;
  - elementele de signalistică (firme, reclame cazare / turism, panouri de informative etc.) vor fi proiectate de persoane specializate, urmând ca proiectul să fie avizat de organele locale și de Comisia Monumentelor Istorice;
  - împrejuririle noi se supun procedurii de autorizare a construirii și se vor corela ca și aspect cu cele existente în imediata vecinătate; astfel, împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului); iar partea superioară a împrejuririi se recomandă a fi transparentă pentru a permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației; înălțimea maximă a împrejuririlor nou propuse va fi de 2.10 m; împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii; împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2.10 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac;
  - autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin servitute de trecere; accesul pietonal 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; este interzisă amplasarea de trepte pe spațiul public;
  - autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică; toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice; se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel pe spațiul public; fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public;
  - suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 10%, raportată la suprafața parcelei;
  - 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 artisanale, unități de cazare mică, de prestări servicii, balneare cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism; împrejuriri, platforme colectare deșeurii 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: construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale, artisanale - amenajat în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim admis de P+3E+M/ER; alimentație publică compatibilă zonei de servicii balneo-turistice; construcții pentru servicii cu condiția ca aceste servicii să nu contribuie la poluarea fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii existente în zonă; construcții de turism, cazare cu destinația de tip: hostel, apartamente camere, apartamente de închiriat și hoteluri; construcții de agrement cu destinația de sport, loc de joacă pentru copii, zona verzi cu acces public nelimitat de-a lungul malului drept al râului Cerna; complexe turistice cu tratament balnear;
  - 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 autorizație directă de construire, schimbarea regimului de aliniere existent al construcțiilor, respectiv regimul max. c 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; anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, 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; panouri mari publicitare (peste 1.00 m2 sau format echivalent A0) în spațiile verzi de aliniament sau parcuri; construcții comerciale noi cu destinația de supermarket; depozite de materiale; apartamentări / dezlipiri ulterioare;
- 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, Ordin 4/2006 cu privire la cerințele tehnice de securitate privind echipamentele și instalațiile montate și utilizate în cadrul parcurilor de distracții și spațiilor de joacă, HG nr. 435/2010 privind regimul de introducere pe piață și de exploatare a echipamentelor pentru agrement, alte standarde și prescripții tehnice privitoare la echipamente, instalații utilizate în spațiile de joacă.
- utilități existente în zonă: apă, canal, electricitate.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

operațiuni notariale privind circulația imobiliară - concesionări

**CONCESIUNE TEREN ÎN VEDEREA AMENAJĂRII SPAȚIU DE AGREMENT ÎN AER LIBER SI SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII**

**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 comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului 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 emitere 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 emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/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



SECRETAR GENERAL,  
DUMITRACHE AURELIA

ARHITECT SEF,  
IONESCU BOGDAN

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