

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

**HOTARARE**

privind concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate privata  
a orasului Baile Herculane, in suprafata de 125 mp,  
inscris in Cartea Funciara nr.31659 Baile Herculane, nr.cadastral 31659

Consiliul Local al orasului Baile Herculane, intrunit in sedinta ordinara din data de 29.04.2022,

Luand in dezbatare proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate privata a orasului Baile Herculane, in suprafata de 125 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31659 Baile Herculane, nr.cadastral 31659 elaborat din initiativa primarului orasului Baile Herculane, domnul Miclau Cristian,

Avand in vedere rapoartele de specialitate ale Compartimentului Domeniu Public, Compartimentului Oficiu juridic si ale Serviciului Economic, precum si Raportul de evaluare inregistrat sub nr.12578/22.06.2021, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, S.C. NANTERCARS S.R.L. Caransebes si actualizat la data de 21.04.2022,

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.354, 355, 362 alin.1 si 3 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 privata a orasului Baile Herculane in suprafata de 125 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31659 Baile Herculane, nr.cadastral 31659, conform Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul consolidarii unui zid de sprijin.

**Art.2** Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.12578/22.06.2021, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, S.C. NANTERCARS S.R.L. Caransebes si actualizat la data de 21.04.2022, pentru imobilul teren in suprafata de 125 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31659 Baile Herculane, care stabileste o valoare de piata de 2125 euro, respectiv echivalentul a 10469 lei reprezentand un pret de 17 euro/mp, cuprins in Anexa nr.2, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3** 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 425 euro/an. Redeventa se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data licitatiei publice.

**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 125 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31659, cuprins in Anexa nr.3, ce face parte integranta

din prezenta hotarare. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de exploatare a terenului potrivit destinatiei sale, respectiv teren aferent garajului.

**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 Sandu Maria Valentina - consilier local

Supleant - reprezentant concedent Golopenta Marius - consilier local

Secretar - reprezentant concedent Cica Antonio Iozefin – inspector asistent

Supleant - reprezentant concedent Ghinea Vergiliu Florin – inspector superior

Membri - reprezentant concedent Golopenta Petru Mircea – consilier superior

- reprezentant concedent Iacobici Pavel - consilier local

- reprezentant ANAF \_\_\_\_\_

Supleanti - reprezentant concedent Piluti Tatiana – consilier asistent

- reprezentant concedent Ferescu Sofica - consilier local

- 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 intra in vigoare si se comunica in baza prevederilor art.197, art.198 alin.1 si 2 si art.199 alin.1 si 2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ la Institutia Prefectului Judetului Caras-Severin, Primarul orasului Baile Herculane, Compartiment Oficiu Juridic, Compartiment Domeniu Public, Serviciu economic.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL,  
IACOBICI PAVEL**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
DUMITRACHE AURELIA**

**BĂILE HERCULANE**

**DATA : 29.04.2022**

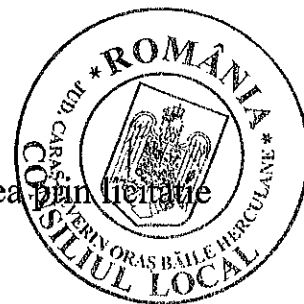
**NR.42**

**12 exemplare**

Nr. crt.	Numar Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Denumire categorie de folosinta	Intravilan / extravilan	Suprafata
1.	C. F. nr.31659	31659	Curti, constructii	Intravilan	125 mp.

ANEXA nr.2 la

Hotararea Consiliului Local nr.42/29.04.2022 privind concesionarea ~~prin~~ <sup>prin</sup> ~~teratie~~ <sup>teratie</sup>  
publica a terenului proprietate privata  
a orasului Baile Herculane, in suprafata de 125 mp,  
inscris in Cartea Funciara nr.31659 Baile Herculane, nr.cadastral 31659



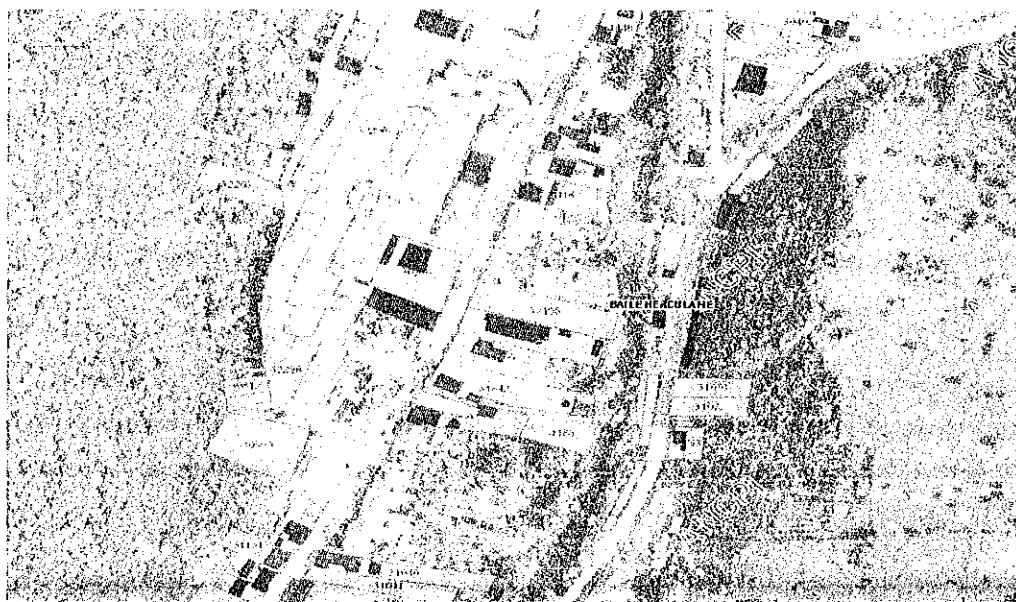


## RAPORT DE EVALUARE

ROMANIA  
Jud. CARANSEBES  
PRIMĂRIA BAILE HERCULANE  
Nr. 355/24.05.2021  
Ziua 22 luna 05 anul 2021

355/24.05.2021

AL. PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN, CURȚI-  
CONSTRUCTII, în suprafața de 125,00 mp, situat administrativ în orașul BAILE  
HERCULANE, Str. Pecinisca, Jud. C-S, pentru concesionare prin licitație publică



Amplasare parcela cu nr. cad. 31659 in cadrul localitatii (Sursa: ANCPJ)

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

**DESTINATAR/SOLICITANT** al raportului de evaluare: CONSILIUL LOCAL BAILE  
HERCULANE, PRIMĂRIA BAILE HERCULANE-CIF: 3227920 cu sediul in Oras Baile  
Herculane, Str. M. Eminesciu, nr.10;

**DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT:** dreptul de proprietate absolut asupra imobilului - teren  
intravilan în suprafața de 125,00 mp, in scris in CFE 31659-UAT Baile Herculane, avand ca obiectiv  
estimarea valorii de piata a proprietatii in ipoteza concesionarii prin licitație publică.

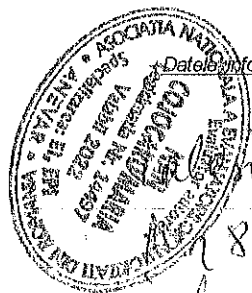
### Rezultatul evaluării

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	10.469,00	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	2.125,00	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	17,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S =125 mp	418,78	Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE	85,00	Euro

Valorile nu contin TVA si au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR = 4.9268 lei

Datele si informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor  
terti fara acordul scris si prealabil al S.C. NANTERCAS S.R.L. si al beneficiarilor desemnati.

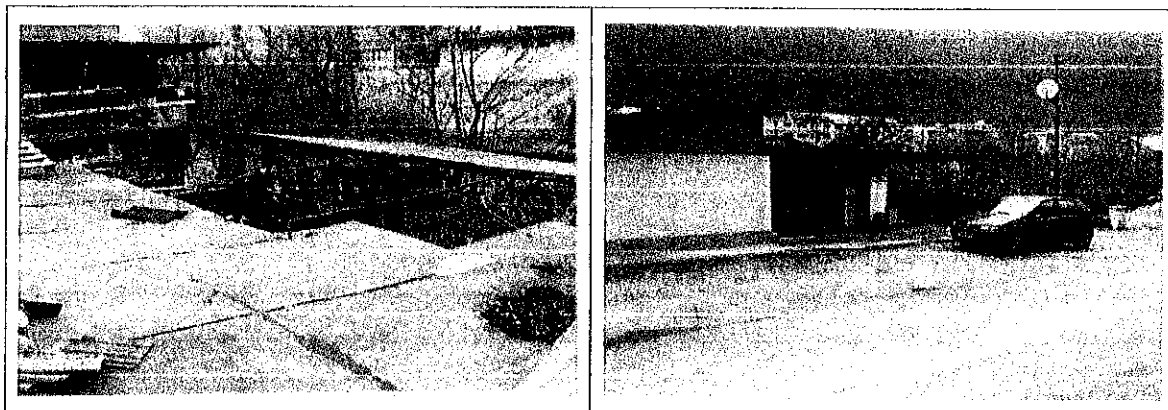
- Mai 2021 -



Rezultatele rezultate în Raportul de evaluare  
nr 87/18.05.2021 rămân valabile  
în data de 21.05.2022, condiție  
preții rămân neschimbată.

**SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:**

**Obiectul raportului de evaluare:** proprietate imobiliară reprezentată de o parca de teren in suprafață de 125 mp cu destinatie curti/constructii;



**Localizare:** Proprietatea este amplasata in intravilanul Orasului Baile Herculane, pe malul stang al Raului Cerna, intre rau si strada Pecinisca, teren ramas dupa modificarea albiei raului;

**Zonă/ utilități:** zona mixta mediana / utilități pe parcela, racordate la constructiile edificate pe teren ( electricitate, canalizare, apa).

**Scopul raportului de evaluare:** informarea clientului asupra valorii proprietății în pentru concesiune prin licitatie publica.

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

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

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

**Proprietar:** ORASUL BAILE HERCULANE în cota de 1/1 parte-dobandit prin lege, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

**Utilizator(i):** CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE si PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

**Data inspecție:** 08.05.2021.

**Data evaluare:** 18.05.2021 curs de schimb valutar BNR 1 EUR = 4,9268 RON

**Data emiterii raportului:** 21.05.2021.

**Rezultatele evaluării:**

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	10.469,00	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	2.125,00	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	17,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S =125 mp	418,78	Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE	85,00	Euro

*Valorile nu contin TVA si au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR= 4.9268 lei*

NAN-COJOCARU MARIA  
Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) și Intreprinderi (EI)  
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



**CUPRINS**

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	3
1.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	3
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....	3
1.3. Scopul evaluării .....	3
1.4. Identificarea activului supus evaluării .....	3
1.5. Tipul valorii .....	3
1.6. Data evaluării .....	3
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării .....	3
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate .....	3
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale .....	4
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	5
1.11. Declarație de conformitate .....	5
2. PREZENTAREA DATELOR .....	6
2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică .....	6
2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	6
2.3. Descrierea proprietății .....	7
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	7
4. EVALUAREA .....	8
4.1. Cea mai bună utilizare .....	8
4.2. Estimarea valorii terenului .....	9
4.2.1. Metoda comparațiilor directe .....	11
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	12
6. Calculul redevenței minime anuale .....	13
ANEXE – acte de proprietate .....	14
ANEXA – Met. Comp, Comparabilele utilizate .....	14-18



**1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII****1.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Lucrarea este executată de către ec. NAN-COJOCARU MARIA Membru Titular ANEVAR autorizat EPI și El vând legitimația nr. 14497/2021;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: str. G-ral Mihail Trapsa, nr. 9, Caransebes, Jud. Caras-Severin
- Telefon: 0724.578.727;
- E-mail: gnantercas@yahoo.com;

**1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați**

**Client:** CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE, prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE-CIF: 3227920 cu sediul în Oras B. Herculane, Str. M. Eminescu, nr.10

**1.2. Utilizator / Destinatar:** CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE, PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

**1.3 Scopul evaluării**

Prezentul raport de evaluare a fost comandat în vederea informării clientului asupra valorii proprietății în scopul concesiunii prin licitație publică.

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

**1.4 Identificarea activului supus evaluării**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate deplin, parcelei de teren identificata cu numar cadastral 31659, înscrisa în CF nr. 31659- UAT Baile Herculane.

**1.5. 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.

**1.6. Data evaluării**

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 08.05.2021.

Data evaluării – 18.05.2021, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EURO = 4.9268 RON.

Data emiterii raportului de evaluare:18.05.2018.

**1.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării**

Evaluatorul identificat și inspectat proprietatea în lipsa clientului respectiv proprietarului. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului.

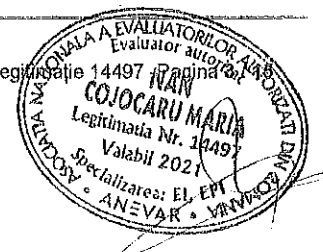
S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare în cadrul capitolului 2.3 – Descrierea proprietății.

**1.8. 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 2020	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

Evaluator autorizat: NAN –COJOCARU MARIA – nr. legitimație 14497





- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);

De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar / proprietar, după cum urmează:

- Extras de Carte Funciara nr. 31659 din 01.03.2021;
- Plan de amplasament si Delimitare al bunului imobil.

### 1.9. Ipooteze și Ipooteze speciale

Principalele ipoteze si limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar/client; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

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

#### IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- 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 a 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 are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;
- Previiziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte; Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- 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 client, 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;

#### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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.

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.

#### **1.11. Declarație de conformitate**

Prezenta lucrare a fost întocmită de Nan-Cojocaru Maria, Membru Titular ANEVAR.

Ca elaborator declar ca 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 2020* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2020.

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

Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

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 bunuri imobile) 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 2021 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

NAN-COJOCARU MARIA  
Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) și Intreprinderi (EI)  
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică.

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

Lotul de teren studiat este proprietatea Orasului Baile Herculane și are categoria de folosință „curți/constructii”, afectat în mare parte de construcții anexe, edificate de către fam. Robu..

Zona este reprezentată de terenuri intravilane pentru construcții. Pentru terenurile studiate s-a efectuat documentație topo cadastrală în vederea intabulării dreptului de proprietate în Cartea Funciară.

Terenul este identificat cu număr cadastral de la 31659 și dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a localității Baile Herculane sub nr. 31659.

### 2.2 Date despre zonă, oras, 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.

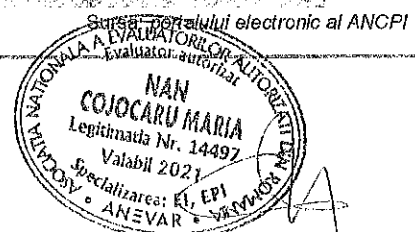
Posibilități de tratament: aerohelioterapie, băi termale, în bazin descoperit, băi termale sulfuroase și sărate, în vane și bazine acoperite; buvete pentru cură internă cu ape minerale, instalații de hidrotermoterapie (și saună), electroterapie, chinetoterapie, hidrochinetoterapie, în bazine; inhaloterapie; cură de teren. Din stațiune se pot face excursii la ruinele băilor romane, Peștera Hoților (Grota Haiducilor), Grota cu Aburi, Crucea alba, și altele.

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

Imobilul supus evaluării reprezintă o parcelă de teren, amplasată pe strada Pecinisca strada paralela cu strada Trandafirilor, peste raul Cerna care traversează localitatea, la cca. 1,5 km față de centrul civic.

Zona de amplasare a imobilului este una mediană, zona în care predomină amplasamentele de tip rezidențial, case de vacanță și pensiuni.

Accesul la terenuri se face pe drumul public, strada Pecinisca, o stradă asfaltată traversată de DN 67D. – varianta ocolitoare – Baile Herculane – Baia de Arama. Identificarea a fost efectuată conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar și cu ajutorul portalului electronic al ANCP.



## 2.2. Descrierea proprietății

### Caracteristici tehnice

Lotul de teren studiat are o suprafața de 125 mp, este situat în intravilanul localității Baile Herculane, limitrof cu raul Cerna și str. Pecinisca, cu categorie de folosință „curți/construcții”.

Lotul este bine delimitat, împrejmuit de către proprietarul construcțiilor, cu acces la utilitățile publice precum apă, canalizare, electricitate, prezente pe teren.

Forma terenului este dreptunghiulară, cu lungimea care reprezintă și frontul stradal de 17,90 ml, cu lățimea (adâncimea parcelei) de 6,50 ml. Terenul are înclinare spre rau, o zonă expusă inundațiilor. Pentru acest tip de risc, pe malul râului nu se autorizează construcții de case ci doar anexe cu caracter provizoriu.

## 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact pentru scopul de a efectua tranzacții imobiliare. 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 banii 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 oferta.

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 preturi 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. Sunt importante motivațiile, interacțiunile participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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 dezagregarea a proprietății. 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 terenurilor similare din zona studiată. Din punct de vedere geografic piața imobiliară este considerată raza teritorială a localității Baile Herculane-zona mediana.

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de terenuri cu suprafețe mici cu amplasare similară-zona Pecinisca și zona Trandafirilor.

### OFERTA DE TERENURI

Oferta pentru proprietăți cu suprafețe similare este compusă din imobile aflate în zona de studiu, precum și în zonele apropiate. Piața terenurilor rezidențiale este structurată pe două direcții: piața primară = terenuri mici, respectiv piața secundară = terenuri cu suprafețe mari.



#### 4. EVALUAREA

##### 4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a terenului considerat liber;
- CMBU a proprietății considerată ca fiind construită.

##### CMBU a terenului considerat liber

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă inundabilă, cu restricții din punct de vedere urbanistic. Având în vedere localizarea și suprafața de teren, posibilitatea de utilizare a terenului liber este limitată la utilizare rezidențială (curți/construcții).

##### CMBU a proprietății considerată ca fiind construită

Având în vedere că terenul este situat într-o zonă rezidențială, ocupat parțial de construcții anexe provizorii și faptul că vecinătățile sunt reprezentate de imobile cu destinație rezidențială unifamilială ce se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

CRITERII CMBU	UTILIZARE REZIDENTIALĂ
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA



#### 4.2. Estimarea valorii terenului

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); / 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.

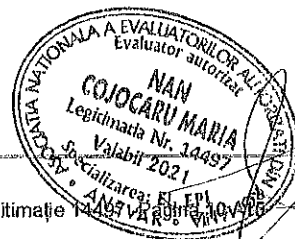
Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

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, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care s-a adăugat și stimulentele dezvoltatorului imobiliar. Credibilitatea rezultatului analizei este condiționată de existența unui volum important de informații despre numărul maxim posibil de parcele în care terenul poate fi împărțit, etapizarea proiectului de parcelare, construire și vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), prețurile de vânzare ale proprietăților construite, precum și despre mărimea stimulentei dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile.

Pentru evaluarea de teren s-a optat pentru o singură metodă având în vedere datele disponibile la data evaluării.



#### 4.2.1. Metoda comparațiilor directe

Este cea mai adecvată atunci când avem destule date din piață. În aplicarea acestei metode comparabilele sunt analizate, comparate și ajustate în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul evaluat.

În procesul de evaluare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi de teren similare.

Elementele de comparație includ:

- elemente de piață – drepturi de proprietate; restricții legale; condiții de finanțare; condiții de vânzare; condiții de piață;
- caracteristici specifice – localizarea; caracteristici fizice; utilități disponibile; zonarea, cea mai bună utilizare.

Comparabilele au fost selectate în funcție de cea mai mare asemănare cu terenurile subiect. Comparabilele și calculele + analiza elementelor comparabile sunt detaliate în tabelele următoare.

În procesul de evaluare, evaluatorul s-a bazat pe informații din baza de date proprie, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și pe informații verificate pe site-uri de specialitate – [www.ox.ro](http://www.ox.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro).

**Proprietățile comparabile pentru terenuri situate în intravilanul localității sunt:**

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		38.000 €	19.450 €	14.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		35,00 €/mp	50,00 €/mp	35,00 €/mp
Tipul comparabilei		Oferta neg.	Oferta neg.	Oferta neg.
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (Integral)	În limitele PUG	În limitele PUG	În limitele PUG
Restricții legale	Constr. provizorii conf. PUG	Similar	Similar	Similar
Condiții de finanțare	Numerar	Similar	Similar	Similar
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	Similar	Similar	Similar
Condițiile pietei:	Prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Zona B - str. Pecinisca, paralel cu str. Trandafirilor, peste R. Cerna	Zona A – Trandafirilor	Aceeași zona, mai bine amplasată	Aceeași zona, mai bine amplasată
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	125 m.p.	1.100 m.p.	399 m.p.	1.100 m.p.
Forma	Regulată, subdimensionat	regulată, suprafață optimă pentru utilizări alternative	regulată, suprafață optimă (pensiune, casa de vacanță)	regulată, suprafață optimă (pensiune, casa de vacanță)
Front stradal - aprox. (m)	17,90	22,00	8,50	12,00
Topografie:	În pantă	similar	similar	Plan
Eliberare teren	Construcții provizorii pe teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilități	Prezente	Similar	Similar	Similar
Utilizare	Utilizare limitată - anexe provizorii, grădina	C+C. Pensiune, casa de vacanță	C+C. Pensiune, casa de vacanță	C+C. Pensiune, casa de vacanță

**Anexa 1- Grila de calcul-Metoda comparare de piata se regaseste in anexele raportului**





## 5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

CRITERII	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE
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 comparației directe.

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	10.469,00	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	2.125,00	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	17,00	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 18.05.2021 este 4,9268 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.

## 6. CALCULUL REDEVENȚEI MINIME ANUALE

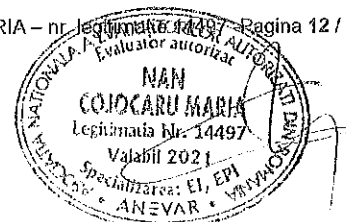
Având în vedere ca obiectul și scopul evaluării este acela de a estima valoarea de piață a terenului în vederea concesiunii, respectiv stabilirea redevenței minime anuale, specificăm următoarele:

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

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

Determinarea redevenței anuale

Conform prevederilor legale, limitele prețului se stabilește, după caz prin HCL, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente. În cazul de față, nu sunt necesare costuri de infrastructură 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 utilare al zonei.

Calcul redeventa:

2.125 €: 25 ani= 85,00 €/an; 85,00 €/an : 125,00 mp=0,68 €/mp/an

Teren intravilan –S:125,00 mp-Baile Herculane, parcela cu nr.cad. 31658

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	10.469	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	2.125	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	17,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S =125 mp	418,78	Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE	85,00	Euro

**EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT**

*Ing. Nan-Cojocaru Maria*

*Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497*

**SOCIETATEA COMERCIALĂ**

**SC NANTERCAS SRL**

*Adm. Nan-Cojocaru Maria*



**ANEXE – acte de proprietate**

Extras de Carte Funciara nr. 31659- Uat Baile Herculane
Plan de Amplasament si Delimitare al Bunului Imobil
Metada de calcul –abordarea prin piata–Comparatia directa
Proprietati comparabile oferite la vanzare la data evaluarii





ANEXA nr. 3  
La H.C.L. 42/29.06.2022

## 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 concesiionat (Anexa nr. 7 la documentație), precum și o declarație de eligibilitate, conform Anexa nr. 8 la documentație;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta 1 – 1.000 lei/an

Oferta 2 – 900 lei/an

Calculul

1.000 lei ..... 100 pct

900 lei ..... x pct

$x = (900 * 100) : 1.000$

$x = 90$  pct.

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

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

### **INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

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

### **ANUNȚ DE LICITAȚIE**

Primăria orasului Baile Herculane, jud. Caras Severin, cu sediul în orasul Baile Herculane, str. Mihai Eminescu nr.10, jud. Caras Severin, organizează în data de \_\_\_\_\_, licitație în vederea concesiunii terenului în suprafață de 125 mp., cu nr. cadastral 31659, CF nr. 31659 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 lei, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători /sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători care se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virement bancar în contul special creat în acest sens

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) Ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia
- b) Ofertantul castigator nu se prezintă în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea Contractului de concesiune.

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

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

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

- **Caietul de sarcini** în valoare de 200 lei care se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virement bancar în contul special creat în acest sens.

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

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

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

**DECLARATIE**  
**privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea**  
**precum si conflictul de interese**

1. Subsemnatul \_\_\_\_\_ (numele în clar al persoanei fizice), având calitatea de \_\_\_\_\_, în Comisia de evaluare a ofertelor, numita în baza \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, ca, la procedura de \_\_\_\_\_ (se menționează procedura), având ca obiect \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_ (zi/lună/an), organizată de \_\_\_\_\_ (denumirea institutiei), 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 ca voi păstra confidentialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire 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, loc. Pecinisca**

**CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII**

**I.1 Punerea la dispoziția concesionarului a unui teren** intravilan în suprafața de 125 mp. identificat cu nr. cad.31659 înscris în CF nr.31659 Baile Herculane pe care este edificat un garaj, proprietatea d-lui Robu Grigorie.

**I.2 Locația:** Terenul propus spre concesiune are o suprafață desfășurată de 125 mp., se află în proprietatea Orașului Baile Herculane, vis-à-vis de casa cu nr.157 din loc. Pecinisca, proprietatea d-lui Robu Grigorie, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului

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

**CAP. II. SCOPUL CONCESIONARII**

**II.1. Având oportunitatea atragerii de venituri suplimentare la bugetul local,** urmare a solicitărilor d-lui Robu Grigorie înregistrate la Primăria orașului Baile Herculane sub nr.15769/14.09.2021 și nr.7817/09.03.2022 privind concesiunea terenului situat în loc. Pecinisca în suprafața de 125 mp. identificat cu nr. cad.31659 înscris în CF nr.31659 Baile Herculane care reprezintă amprenta la sol a garajului, proprietate personală a d-lui Robu Grigorie

**CAP. III. DIAGNOSTIC JURIDIC**

**III.1 Elemente juridice :**

- Terenul în suprafața de 125 mp, se află în proprietatea Orașului Baile Herculane, județul Caras-Severin, nefiind inclus în inventarul terenurilor proprietate publică al UAT.
- Terenul propus pentru a fi concesionat nu este revendicat, în prezent este ocupat parțial de o clădire ( garaj) edificată cu Autorizație de construire, aflată în proprietatea d-lui Robu Grigorie și nu face obiectul unor litigii.
- Terenul este liber de sarcini, conform CF nr.31659 Baile Herculane

**CAP. IV. CONDITII DE EXPLOATARE**

**IV.1.** Concesionarul va putea exploata terenul concesionat în vederea consolidării zidului de sprijin, cu condiția respectării legislației în vigoare și a prescripțiilor Consiliului Local referitoare la această proprietate.

**IV.2.** Lucrările de executare a construcției se vor finaliza în maxim 24 luni de la data semnării Contractului de concesiune, în caz contrar Contractul de concesiune se reziliază de drept, nemaiproducând efecte față de părți, rezilierea făcându-se fără nici o notificare adresată concesionarului.

## CAP. V. CLAUZE FINANCIARE

V.1. Potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat S.C. NANTERCAS S.R.L. înregistrat la Primăria Baile Herculane sub nr. 12578/22.06.2021, și actualizat la data de 21.04.2022 „, valorile rezultate în Raportul de evaluare nr.12578/22.06.2021 rămân valabile și la data de 21.04.2022, condițiile pieții rămân neschimbate”, valoarea de piață a terenului este de 17 euro/mp, respectiv 2125,00 euro pentru terenul în suprafața de 125 mp., redevența minimă de concesiune este de 425,00 euro/an, platibilă în maximum 5 ani. platibilă în maximum 5 ani.

V.2. Redevența minimă de concesiune a terenului fiind de 425,00 euro/an, valoarea finală a redevenței se va stabili în urma negocierilor comisiei constituite prin dispoziția primarului și câștigătorul desemnat în urma licitației publice.

V.3. La încheierea Contractului de concesiune, redevența se plătește pentru anul în curs, de la data semnării prezentului contract de concesiune

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 cotă-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 maximum 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 concesiune este de 49 ani.

## CAP. VII. ELEMENTE DE PREȚ

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

- Ofertanții care vor depune ofertă vor constitui garanția în sumă de 500 lei
- Participanților 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.

VII.2. Prețul Caietului de Sarcini este de 200 lei.

## CAP. VIII. CONDITII DE PARTICIPARE

VIII.1 Licitația va avea loc la data de \_\_\_\_\_

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

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

a) Conținutul plicului interior trebuie să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, 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 și exploatat de concesionar în conformitate cu prevederile Contractului de concesiune, acesta rămânând în proprietatea concedentului și urmând a fi restituit de concesionar la expirarea/incetarea Contractului de concesiune. Acesta constituie bun de retur și redevine de drept concedentului, gratuit și liber de orice sarcină, în această categorie intră și bunurile rezultate din investiții și modernizări efectuate de concesionar, fără aprobarea concedentului.

#### **CAP. X. ÎNCETAREA CONCESIUNII**

X.1 Concesiunea încetează în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

g) Prin reziliere, în cazul în care lucrările de executare, respectiv consolidarea zidului de sprijin, nu se vor finaliza în maxim 24 luni de la data încheierii contractului de concesiune, fără notificarea prealabilă 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.

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.

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 orasului 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 domiciliul/sediul in \_\_\_\_\_, prin admin. \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, in calitate de CONCESIONAR, pe de alta parte, au convenit sa incheie prezentul contract de concesiune, in temeiul Hotararii Consiliului Local Baile Herculane nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ privind aprobarea concesiunii unei parcele de teren prin licitatie publica

## 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, str. \_\_\_\_\_, identificata cu nr. cad. \_\_\_\_\_, inscrisa in CF. nr. \_\_\_\_\_ Baile Herculane, avand ca scop amenajarea unui balcon

## III. TERMENUL CONTRACTULUI

**Art.2.** Durata concesiunii este de 49 de ani, incepand de la data semnarii prezentului contract.

## IV. REDEVENTA

**Art.3.** Valoarea totala a concesiunii este de \_\_\_\_\_ euro, respectiv \_\_\_\_\_ euro/mp.

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

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

## V. MODALITATI DE PLATA

**Art.5.** 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 calculate în lei la cursul BNR din data plății, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, respectiv 50% din valoarea redeventei anuale stabilite în urma negocierii.

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

**Art.6.** Plata integrala a contractului de concesiune se va face în termen de \_\_ ani

**Art.7.** Plata redeventei se face în numerar la caseria Primăriei Baile Herculane sau prin virament bancar.

**Art.8.** Neachitarea redeventei în termenul prevăzut în Cap. IV. la art.4, pct. a) sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage după sine plata unor majorări de întârziere stabilită conform Codului Fiscal și rezilierea prezentului contract, concesionarul pierzându-și dreptul de folosință asupra terenului și a sumei achitate în avans, fiind obligat să aducă terenul la starea sa inițială, anterioară concesiunii.

## VI. DREPTURILE PARTILOR

**Art 9. (1) CONCESIONARUL** are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune, în limitele destinației conferite și scopul concesiunii

**(2) CONCESIONARUL** are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune și prin Hotărârea Consiliului Local Baile Herculane nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Art.10. (1) CONCEDENTUL** are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de CONCESIONAR.

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

**(3) CONCEDENTUL** are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale, legate de interesul național sau local.

## VII. OBLIGATIILE PARTILOR:

### **Art.11. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI**

**(1)** Să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate permanentă a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite în prezentul contract

**(2)** Să exploateze în mod direct terenul concesionat, subconcesiunea acestuia nefiind permisă

(3) Sa achite costurile raportului de evaluare, cheltuieli de publicitate, intabulare, dezmembrare, etc. al terenului la data incheierii contractului

(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<sup>1</sup> 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) Sa realizeze obiectul contractului in termen de 24 de luni de la data semnarii acestuia, respectiv amenajarea unui balcon.

## **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) Daca nu realizeaza obiectul contractului, respectiv amenajarea unui balcon, in termen de 24 de luni de la data semnarii acestuia

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

f) In cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. In acest caz se va intocmi o

documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune



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

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

## **IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

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

## **X. LITIGII**

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

## **XI. CLAUZE SPECIALE**

In cazul in care se constata nerespectarea destinatiei terenului, respectiv amenajarea unui bazin de pescuit sportiv, ponton de lemn cu loc de servit masa cu specific pescaresc, 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,  
CONSILIUL LOCAL  
PRIMAR,**

**CONCESIONAR,**

**SEF SERVICIU ECONOMIC,**

**COMP. DOMENIU PUBLIC**

**OF. JURIDIC**