

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 99 mp, in scris in Cartea Funciara nr.32632 Baile
Herculane, nr.cadastral 32632, situat in strada Castanilor

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

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

Tinand seama de Hotararea Consiliului Local nr.59/31.08.2021 privind aprobarea unui
studiu de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unei parcele de teren in
suprafata de 99 mp ,

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.8279/22.03.2023, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR Nan Cojocaru
Maria,

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 99 mp, situat in orasul Baile Herculane, strada
Castanilor, in scris in Cartea Funciara nr.32632 Baile Herculane, nr.cadastral 32632, conform
Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul extinderii unei constructii.

Art.2 Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.8279/22.03.2023, intocmit de
evaluator autorizat ANEVAR Nan Cojocaru Maria, pentru imobilul teren in suprafata de 99 mp,
situat in orasul Baile Herculane, strada Castanilor, in scris in Cartea Funciara nr.32632 Baile
Herculane, care stabileste o valoare de piata de 3366 euro, respectiv echivalentul a 16567 lei
reprezentand un pret de 34 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 673,2 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 99 mp, situat in orasul Baile
Herculane, strada Castanilor, in scris in Cartea Funciara nr.32632, 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 extindere constructie.

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 Basulescu Petru
- Supleant - reprezentant concedent Iacobici Pavel
- Secretar - reprezentant concedent Iliescu Delia Mariana – consilier juridic asistent
- Supleant - reprezentant concedent Basu Felicia Petronela – consilier superior
- Membri - reprezentant concedent Ghinea Vergiliu Florin – inspector superior
 - reprezentant concedent Ionica Viorel
 - reprezentant ANAF _____
- Supleanti - reprezentant concedent – Cica Antonio Iozefin - inspector principal
 - reprezentant concedent Doroi Titu
 - 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 Administrarea Domeniului Public si Privat, Serviciu economic.

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

**PRESEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CONSILIER LOCAL,
MITROI VIRGILIU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
DUMITRACHE AURELIA**

BĂILE HERCULANE

DATA : 27.04.2023

NR.27

11 exemplare

ANEXA NR. 1
La H.C.L. nr. 27/27.04.2023



Nr. crt.	Numar Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral Nr. topografic	Denumire categorie de folosinta	Intravilan / extravilan	Suprafata
1.	C.F. nr. 32632	32632	Curti, constructii	Intravilan	99 mp.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32632 Băile Herculane

Nr. cerere	7711
Ziua	21
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129369228



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32632	99	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
11885 / 12/04/2021		
Act Notarial nr. 604, din 09/04/2021 emis de Truti Dorel Grigore;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 32632 a imobilului cu numarul cadastral 32632 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32271 inscris in cartea funciara 32271;	A1
Act Administrativ nr. 61, din 31/07/2018 emis de PRIMARIA ORASUL BAILE HERCULANE; Act Administrativ nr. 21631, din 12/09/2018 emis de BCPI CARANSEBES;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza cf vechi, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAS BAILE HERCULANE OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32271/Băile Herculane, inscrisa prin incheierea nr. 24289 din 05/10/2018;		

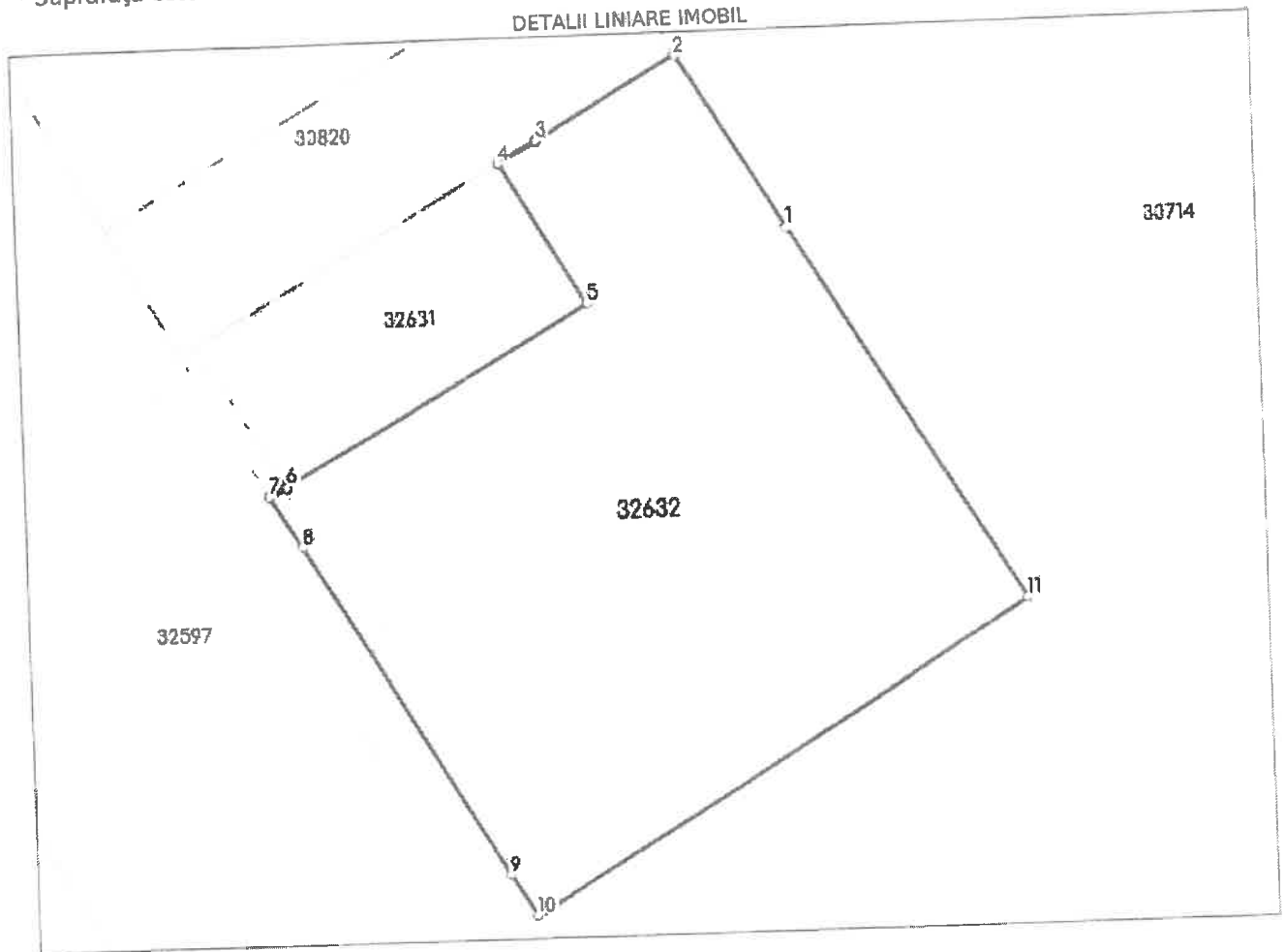
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32632	99	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	99	-	-	-	Lot.2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.577
2	3	2.872
3	4	0.774
4	5	2.901
5	6	6.178
6	7	0.345

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	1.071
8	9	6.828
9	10	0.86
10	11	10.299
11	1	7.747

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Data și ora generării,

21/03/2023, 09:11

ANEXA NR. 2
La H.C.L. nr. 27/27.04.2023



Hotararea Consiliului Local nr.27/27.04.2023 privind concesionarea prin licitatie
publica a terenului aflat in proprietatea
orasului Baile Herculane, in suprafata de 99 mp,
inscris in C.F. nr. 32632 Baile Herculane, nr. cadastral 32632

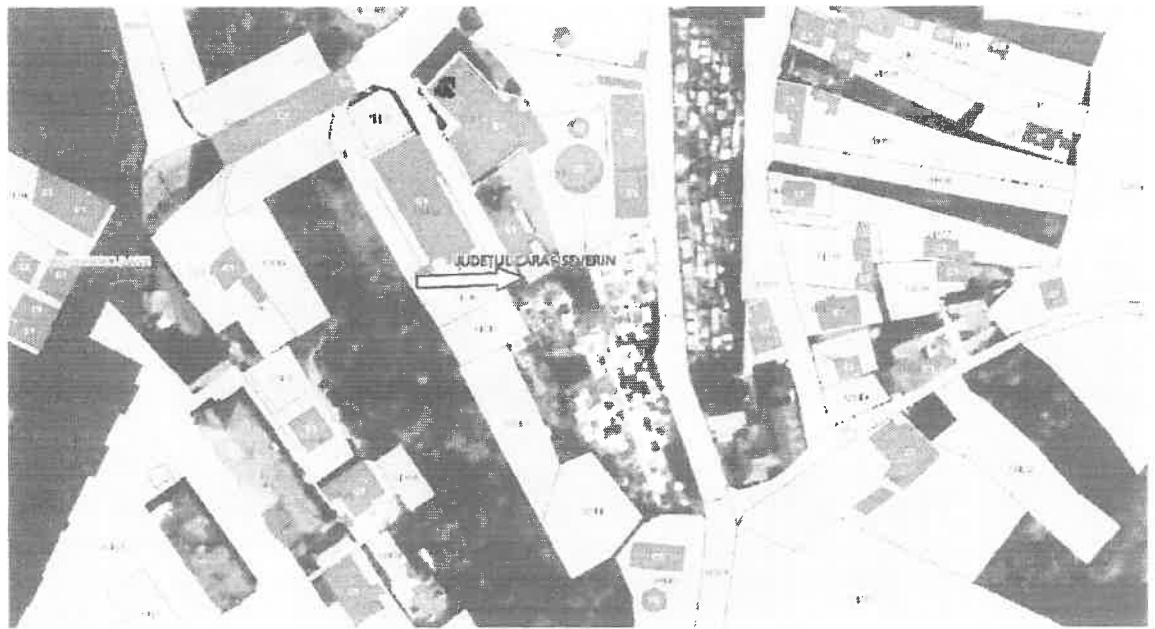
P.F.NAN- COJOCARU MARIA – EVALUATOR
Atribut fiscal (CIF) 45289490
Sediu: Baile Herculane, Str. G-ral M. Trapşa, nr.9
Tel: 0724578727 ; email: gnantercas@yahoo.com

Nr. raport: 47/20.03.2023

RĂMĂNIA
Jud. CARAŞ-SEVERIN
PRIMĂRIA BAILE HERCULANE
Nr. 47/2023
ziua 21 luna 03 anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 99 MP, SITUAT ADMINISTRATIV ÎN ORAȘUL BAILE HERCULANE, STR. CASTANIILOR, JUDEȚUL CARAŞ-SEVERIN, ÎNSCRIS ÎN CFE 32632 LA BAILE HERCULANE, PENTRU CONCESIONARE ÎN CONDIȚIILE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE



PROPRIETAR: Orasul Baile Herculane –Domeniul Public 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 în Oras B. Herculane, Str. M. Eminescu, nr.10, jud. Caras-Severin

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: dreptul de proprietate asupra imobilului - teren intravilan în suprafață de 99 mp, Inscris în CFE 32632, având ca obiectiv estimarea valorii de piață a proprietății supusa evaluării pentru stabilirea redevenței minime anuale în vederea concesionării prin licitație publică.

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

DATA EVALUĂRII: 20.03. 2023

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 20.01.2023

Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ; S = 99,00 mp	16.567 Lei sau 3.366 Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	34,00 Euro/mp
VALOAREA REDEVENȚEI MINIME ANUALE DEPLĂTITĂ	662,68 lei sau 134,64 Euro

Valorile nu cont în TVA și au fost calculate la o rată de schimb: 1 EUR= 4,9219 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 evaluabil al evaluatorului și al beneficiarilor desemnați.

NAN COJOCARU MARIA
Legitimație Nr. 14497
Valabil 2023
Specializare: E.I. EPI
ANEVAR

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

Obiectul evaluării: Teren extravilan cu folosinta „curti/constructii” in suprafata de 99,00 mp situat în Loc. Baile Herculane, Jud. Caraas-Severin, teren liber aflat in proprietatea Orasului Baile Herculane, -Domeniul Public, evidentiati în CF nr. 32632 Baile Herculane.

Stimati Domni, stimate Doamne,

Urmare a solicitării si acceptarii ofertei pentru cumpararea directa a serviciilor de evaluare de catre dvs., din data de 09.03.2023 - cod de identificare DA 32745730, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

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

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatii 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 fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

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

Martie 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 și 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.	RESTRICȚII 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.	CEA MAI BUNA UTILIZARE	10
6.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
7.	PROCEDURA DE EVALUARE.....	12
7.1	EVALUARE PRIN PIATA-COMPARATIA DIRECTA-ANALIZA PE PERECHI DE DATE.....	124
8	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	11
8	CALCULUL REDEVENȚEI MINIME ANUALE	-
10	ANEXE	



1 SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare reprezentată de o parcea de teren extravilan în suprafață de 99,00 mp, identificata cu nr. cad. 32632, inscrisa in CFE nr. 32632-UAT Baile Herculane;



Zonă/ utilități: intravilanul Or. Baile Herculane, str. Castanilor în proximitatea Cimitirului Ortodox și a hotelurilor GOLDEN SPIRIT și GETA, limitrof cu proprietatea fam. GRECU

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. Eminesciu, nr.10, jud. Caras-Severin;

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

Data inspecției: Inspecția imobilului s-a efectuat la data de 14.03.2023 personal de către evaluator în prezența reprezentantului administrației locale-dl. CICA ANTONIO;

Data evaluare: 20 Martie 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: 21 Martie 2023;

Rezultatele evaluării:

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

3.366 €, echivalent a 16.567 Lei

Pret unitar: 34,00 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-Cojocar 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, Baile Herculane, Jud. Caras-Severin
telefon: 0724 578 727; E-mail: nancojocar@anevar.ro

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

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

3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI 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 „curti/constructii” în suprafața de 99,00 mp situat în Loc. Baile Herculane –str. Castanilor, Jud. Caras-Severin, teren liber aflat în proprietatea **Orasul Baile Herculane – Domeniul Public**, înscris în CF nr. 32632 UAT Baile Herculane;

Imobilele nu pot fi confundate cu alte proprietati, acestea identificându-se unic prin nr. cadastral. În cazul de față, s-a efectuat documentație topo cadastrală în vederea întabulării 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 hotărâri cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material.

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

Evaluator autorizat: Nan-Cojocar Maria – nr. legitimație 14497



Pagina 5 / 18

3.6. TIPUL VALORII

Analizând scopul și intenția clientului de utilizare al raportului de evaluare, tipul de valoare estimat în prezentul raport îi 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 nepărținitoare, 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

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 14 Martie 2023;

Data evaluării – 20 Martie 2023 curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,6021 RON.

Data emiterii raportului de evaluare: 21 Martie 2022.

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 ANCPİ și a documentelor deținute la data evaluării. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului personal de către evaluator, conform actelor primite de la client.

S-a efectuat o inspecție 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 C F pentru pentru informare nr.32632- 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 o valoare 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 descoperi;
- 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;
- Previțiunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte fără să-și asume responsabilitatea în privința acurateții 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 proprietar, 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, calculelor 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-Cojocaru Maria
Specializare EPI și EI
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Proprietatea evaluata este situata pe raza UAT BAILE HERCULANE , mai exact in intravilan- Zona semicentrala, iar dreptul de proprietate este inregistrat in CF nr. 32632 –Baile Herculane , tere insuafata de 99,00 mp, aflat in proprietatea Orasului Baile Herculane-Domeniul Public, identificat cu numar cadastral 32632.

Zona este reprezentată de terenuri intravilane in zona mediana a localitatii, o zona mixta cu utilități in zona, racordate la constructia casei Greco (electricitate, canalizare, apa, CATV).

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 caracteristice 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, oras, vecinătăți și amplasare

Stațiunea balneoclimaterica Baile Herculane este situată în partea de sud-vest a României, la 8 km distanța 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” beneficiaza de factori naturali: climat de depresiune intramontană, cu influențe submediteraneene, sedativ-indiferent; ape minerale 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 in cadrul localitatii

Imobilul supus evaluării reprezintă o parcela de teren de mici dimensiuni, amplasată pe strada laterala îngusta (spatiul ramas între cele două hoteluri), considerată ca aparținând stazii. Castanilor, zona în care predomină amplasamentele de tip comercial-hoteluri și pensiuni.

Terenul are o suprafață de 99,00 mp și este amplasat în partea de Est a cimitirului, limitrof cu acesta și în apropiere de strand.. Aceasta parcela de mici dimensiuni are utilitate limitată, fiind solicitată pentru acces la proprietatea fam. Greco.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

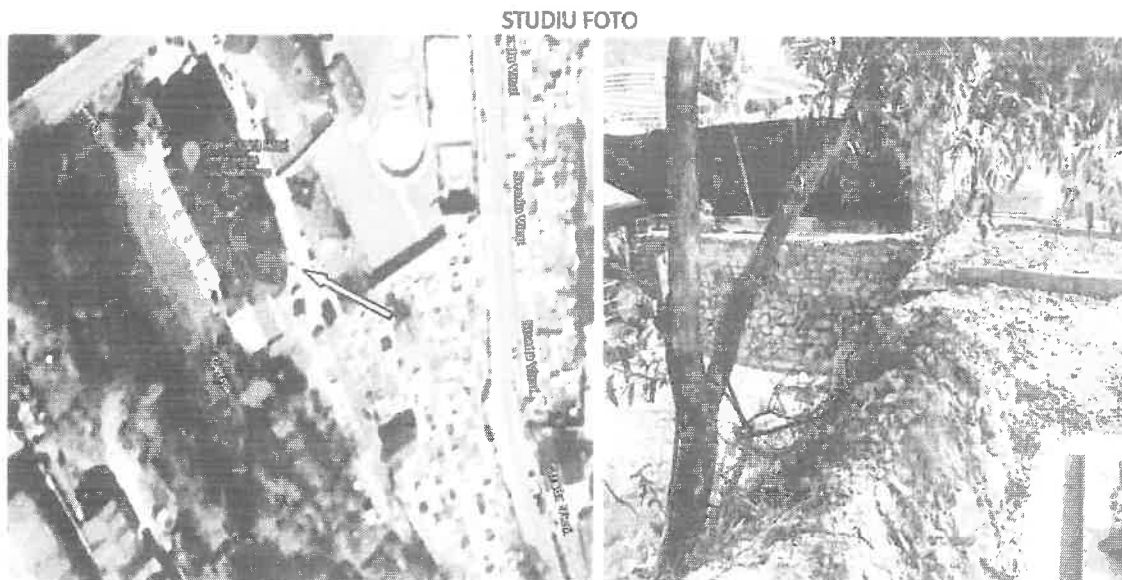
CARACTERISTICI FIZICE, VECINATATI

Vecinătăți imediate: Parcela de teren supusa evaluării se învecinează la Nord cu strada îngusta și Hotel Golden Spirit, spre Sud zona strandului, spre Est cu Hotel Geta, la Vest cu zona cimitirului.

Descriere. caracteristici tehnice

- > împrejmuire –terenul este neimprejmuit, delimitat de amplasamentele vecine
- > categoria de folosință a terenului: Curti/Constructii;
- > suprafața terenului - 99 mp-teren plan ;
- > formă– regulată (patrat cu o retragere de 3 m spre strada), dimensiuni aprox. 10/10 ml.
- > formă– regulată (dreptunghiulară), dimensiuni mici;





vedere din curtea gospodariei Grecu

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

PIAȚA SPECIFICĂ

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. 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 orasului Baile Herculane și a zonelor amplasate în intravilan, A și B.



Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri cu potențial de dezvoltare rezidential.

Analiza cererii de proprietati similare în statiune 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 tipul celor invocate anterior.

Sunt căutate terenuri la care accesul să fie facil, amplasate in apropierea cailor de comunicare, cu suprafete și dimensiuni optime pentru diverse exploatari. Cererea de terenuri similare este ridicata chiar si in vreme de criza multipla (economica, energetica, sanitara si alimentara), deoarece astfel de terenuri se gasesc destul de rar in zona centrala si semicentrala.

Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. Oferta de proprietati similare in zona vine de în special de la proprietarii –persoane fizice care pot renunta la suprafete mici de teren si de la Administratia Locala – solicitari pentru diverse utilizari (garaje, parcuri, depozitari, intregirea suprafetei, etc) in zona rezidentiala din Baile Herculane.

Echilibrul pietei, Previzuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de orice tip este mediu. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate vor creste exponential cu nevoia locuitorilor de dezvoltate de tip imobiliar.

În prezent in apropierea României se mentine conflictul armat care a generat sanctiuni internationale fără precedent. Sanctiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare pe piata energetica, asupra furnizorilor si consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Preturile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca 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 afluxul de refugiați.

Menționam ca prezenta evaluare are la baza ofertele si informatiile disponibile de la data curenta fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunului evaluat.

In functie de amplasare, suprafata vanduta, acces, pretabilitatea la utilizare alternativa, categoria de folosinta, valoarea de piata a terenurilor extravilane libere cu folosinta agricola, amplasate la limita cu intravilanul, in zona studiata, se situeaza in intervalul de 30-40 Euro/mp.

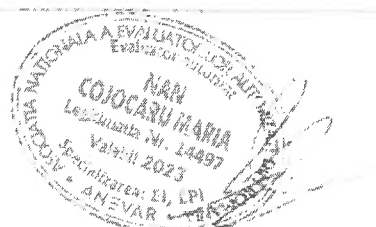
6 . CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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 in 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, datorita dimensiunilor mici (acces, anexa), se face analiză pentru o singură ipoteză:

CRITERII CMBU	UTILIZARE REZIDENTIALĂ (C+C)
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, redate 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:

- cunoașterea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- cunoașterea venitului VNE total al proprietății imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- 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, 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 stimulentele dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile.

Atunci când nu există suficiente vânzări sau oferte de vânzare de terenuri pentru a utiliza cea mai recomandată metodă - 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 = 99,00 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 piață*, a fost analizată o ofertă de vânzare a unei proprietăți (teren și construcții) amplasată în Baile Herculane - zona Trandafirilor, la intrare în oraș din DN6. Detaliile tehnice au fost constatate cu ocazia vizualizării proprietății și din discuția telefonică purtată cu ofertantul. Totodată, am primit informații asupra prețului de ofertă, 60.000 EUR, negociabil.

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

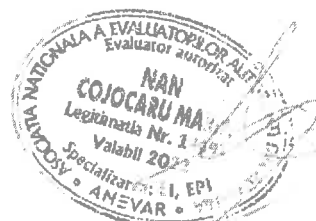
Valoarea construcțiilor (Casa în regim Subsol parțial +P+M) în stadiu de "rosu" estimată prin cost – metoda COSTUL DE ÎNLOCUIRE NET, în starea tehnică și de întreținere constatată la data evaluării este de 44.160 EUR

Evaluarea terenului – extracția de piață- Calcul tabelar

Nr. crt.	Determinarea valorii terenului	Valori (€)
1	Valoare oferta, negociată €	57.000
2	Suprafața teren (mp)	321
3	Suprafața construită/desfășurată (mp)	142
5	Cost estimativ de construcție (€)	44.160
6	Valoare teren (€)	12.840
7	Valoare unitară teren (€/mp)	40,00
8	Coeficienți de corecție (%)	
9	- Condițiile pieții	0%
10	- Localizare	0%
11	- Utilități	0%
12	- Vecinătăți (langa cimitir)	- 5%
13	- Acces îngust (3,5 ml)	- 10%
14	Valoare unitară teren (€/mp)	34,00
15	Valoare unitară teren (€/mp) rotunjit	34,00
16	Suprafața teren (mp)	99,00
17	Valoare teren (€)	3.366
18	Valoare teren (lei)	16.567

Teren în proprietate de evaluat: 99,00 mp; Valoare unitară teren: 34,00 €/mp

Valoare estimată a terenului prin extracție de piață= 3.366 EUR, echivalent cu 16.567 lei



8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

CRITERII	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	16.567	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	3.366	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	34,00	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 20.03.2023 este 4,9219 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 subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ANEXE

Extras CF nr.32632- UAT Baile Herculane emis de BCPI Caransebes la data de 21.03.2023

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 concesiunii, respectiv stabilirea redevenței 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.

Redevanta reprezinta 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 pretului se stabileste, dupa caz prin HCL, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului in conditiile 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 utilare al zonei.

Calcul redeventa:

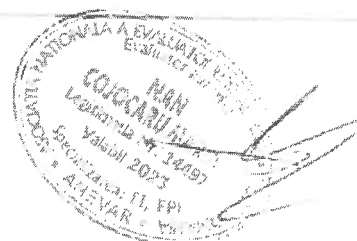
$$3.366 \text{ €} : 25 \text{ ani} = 134,64 \text{ €/an}; 134,64 \text{ €} : 99,00 \text{ mp} = 1,36 \text{ €/mp/an}$$

Teren – S: 99.00 mp – Baile Herculane, parcela cu nr.cad. 32632

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S = 99 mp	16.567	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S = 99 mp	3.366	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	34,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S = 99 mp	662,68	Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S = 99 mp	134,64	Euro

Calcul tabelar – Uzura fizica Casa de locuit edificata in anul 1997-stadiu de „rosu”

Componenta	Acid mp	An PIF	Varsta / Vechime ani	Contributia componentei in varsta efectiva ani
Cladire originala	151	1997	26	26.00
extindere	0	0	0	0.00
modernizare /renovare	0	0	0	0.00
TOTAL	151			
Varsta cronologica ponderata a cladirii				26.00
Tipul constructiei	Subgrupa 1.6 - constructii de locuinte si social culturale			
Subclasa	cu inchidere perimetrala			
Tabelul nr.	1.6.1.a			
	17			



Structura	zidarie din caramida	
Starea tehnica	satisfacatoare	
Mediul de folosinta	normal	
Varsta efectiva	26.00	Vef
Incadrare grad de uzura fizica normala	34%	D1
	42%	D2
Interval de vechime	25	V1
	30 ani	V2
Deprecierea fizica normala (Dfn)	36.00%	

Deprecierea functionala reprezinta o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul. Evaluatorul a constatat deficiente functionale (lipsa burlane de scurgere pe toata lungimea acoperisului, spatii subdimensionate, o singura baie), deficiente cuantificate la nivelul a 19.358 lei.

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.

FISA NR. 1 - Casa de locuit

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)	Coast de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Coast de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Coast lucrat ramburs de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.	
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12	
1	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	S	142	1.280,31	181.804,02	100,00	181.804	0	1	13	
2	ZPOROT24PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida POROTHERM 24 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	S	142	1.079,30	153.260,60	80,00	122.608	30.652	1	20	
3	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burianelor din tabla zincata		mp acoperis	S	105	331,39	34.795,95	90,00	31.316	3.480	1	35	
TOTAL FISA											369.861	335.729	34.132	

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz.analitc, 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.residentiale"; 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" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale ediene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu


- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32632 Băile Herculane

Nr. cerere	7711
Ziua	21
Luna	03
Anul	2023
Cod verificare 100129369228	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	32632	99	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11885 / 12/04/2021	
Act Notarial nr. 604, din 09/04/2021 emis de Truti Dorel Grigore;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 32632 a imobilului cu numarul cadastral 32632 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32271 inscris in cartea funciara 32271;
Act Administrativ nr. 61, din 31/07/2018 emis de PRIMARIA ORASUL BAILE HERCULANE; Act Administrativ nr. 21631, din 12/09/2018 emis de BCPI CARANSEBES;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in baza cf vechi, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) ORAS BAILE HERCULANE	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32271/Băile Herculane, inscrisa prin incheierea nr. 24289 din 05/10/2018;	

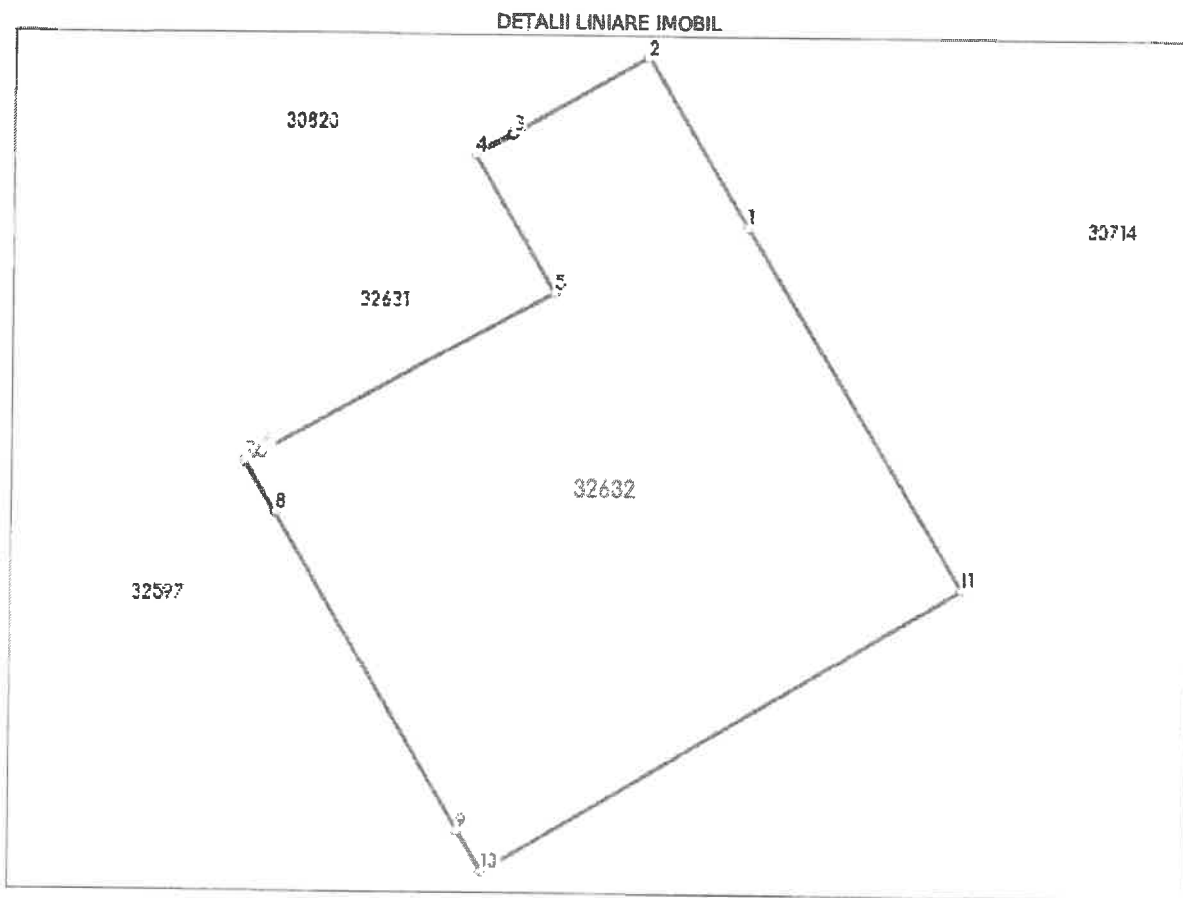
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32632	99	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	99	-	-	-	Lot.2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.577
2	3	2.872
3	4	0.774
4	5	2.901
5	6	6.178
6	7	0.345

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	1.071
8	9	6.828
9	10	0.86
10	11	10.299
11	1	7.747

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

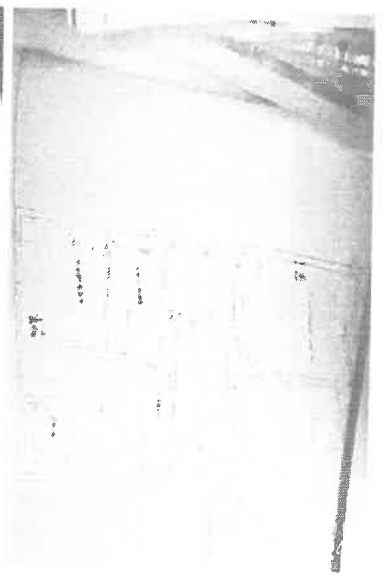
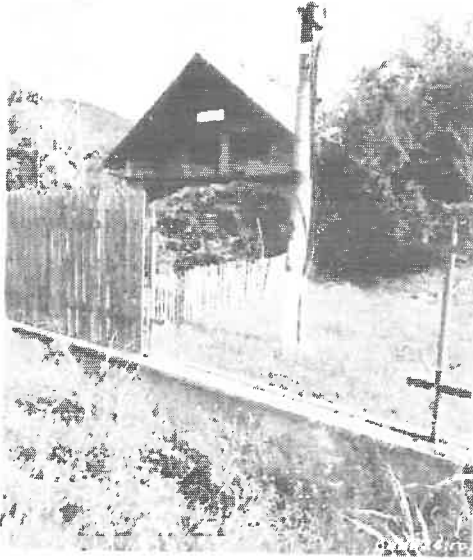
Data și ora generării,

21/03/2023, 09:11

Oferta vanzare

Casa de vanzare la rosu- 60 000 EUR 504€/m²

Caras-Severin, Baile Herculane, Valabil din 20.03.2023 08:06:23



Specificatii

Suprafata utila 119,0 m²

Suprafata terenului 321,0 m²

Numar camera

Numar bai 1

Stadiul constructiei Rosu

Numar niveluri 2

Structura de rezistenta beton

Numar bucatarii 1

Numar terase 1

Descriere

Proprietar vand casa la rosu in Baile Herculane. Imobilul are subsol, parter si mansarda. Pentru mai multe detalii, va rugam sa sunati la numarul de telefon . Casa are 3 dormitoare, o camera de zi mare si o sufragerie mica, 1 bucatarie si 1 baie. Una din camere are balcon. Suprafata utila: 119, suprafata totala: 321, anul constructiei: 1997; Contact tel. 0744523287

Utilitati Generale: Apa, Curent. Pretul este negociabil. Publi24_16679115

Vezi detalii pe www.publi24.ro

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE



I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: U.A.T. Baile Herculane

Adresa: Mihai Eminescu nr.10

Nr. Tel/Fax Tel: 0255560439

e-mail: primbh@yahoo.com

Persoana de contact: Cica Antonio

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

II.1. Organizarea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.2. Desfășurarea

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

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

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

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

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după

- aliniatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) 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.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) 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.
- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.
- (16) 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.
- (17) 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.
- (18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (19) 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.

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

(21) 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).

I.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) –

(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 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 mică 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 2euro/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 99 mp, cu nr. cadastral 32632, CF nr. 32632 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

Garanția se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virement bancar în conturile – caietul de sarcini și taxa de participare și – garanția de participare.

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, intrun singur exemplar original.

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

DECLARATIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea precum și conflictul de interese

1. Subsemnatul _____ (numele în clar al persoanei fizice),
având calitatea de _____, în Comisia de evaluare a ofertelor, 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 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/mp.

2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respectiv de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de _____ și ea va ramane obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data azi: _____

Semnătura ofertantului _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE
Către U.A.T. Orasul 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, Strada _____ nr.
_____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, în vederea extinderii
construcției

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 Orasul 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 _____, în vederea extinderii construcției, 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) _____,
legitimată 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 și că îmi permit
financiar să construiesc, 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 Strada _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, în vederea extinderii construcției 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. nNivelul redeventei;
9. Denumirea, adresa, numarul de telefon, telefax si/sau adresa de e-mail ale instantei competente în solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
10. Data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei câștigatoare;
11. Data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, în vederea publicarii

CAIET DE SARCINI
privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unei parcele de teren
situata in orasul Baile Herculane, pe str. Castanilor

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

I.1 Punerea la dispozitia concesionarului a unui teren intravilan in suprafata de 99 mp identificat cu nr. cad.32632, inscris in CF. nr.32632 Baile Herculane, in vederea realizarii investitiei constand din extindere constructie.

I.2 Locatia: Terenul in suprafata de 99mp. Se afla situat pe str.Castanilor, alaturat casei cu nr 2B, din orasul Baile Herculane, jud. Caras Severin.

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

Cap. II. SCOPUL CONCESIONARII

II.1. Intrucat acest teren este in prezent nefolosit, in vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local al Orasului Baile Herculane si tinand cont de solicitarea inregistrata sub nr.8473/23.05.2012 si nr.5815/22.01.2021 la Primaria orasului Baile Herculane privind concesiunea unei parcele de teren, consideram oportuna valorificarea terenului in suprafata de 99 mp. Inscris in C.F. nr.32632. Baile Herculane, prin concesiune prin licitatie publica cu destinatia extindere constructie.

Cap.III. DIAGNOSTIC JURIDIC

III.1 Elemente juridice :

- Terenul in suprafata de 99 mp, categoria curti constructii, apartine Orasului Baile Herculane, judetul Caras-Severin nefiind inclus in inventarul terenurilor proprietate publica al UAT.

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

- Terenul este liber de sarcini.

Cap. IV. CONDITII DE EXPLOATARE

IV.1. Concesionarul va putea exploata terenul concesionat in vederea construirii unui zid de sprijin, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare si a prescriptiilor Consiliului Local referitoare la aceasta proprietate.

IV.2. Lucrarile de executare a constructiei se vor finaliza in maxim 24 luni de la data semnarii Contractului de concesiune, in caz contrar Contractul de concesiune se reziliaza de drept, nemaiproducand efecte fata de parti, rezilierea facandu-se fara nici o notificare adresata concesionarului.

CAP.V. CLAUZE FINANCIARE

V.1 Potrivit Raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA-EVALUATOR inregistrat la Primaria Baile Herculane sub nr.8279/22.03.2023, valoarea de piata a terenului este de 34,00 euro/mp, respectiv 3.366,00 Euro pentru terenul in suprafata de 99 mp., redeventa minima de concesionare este de 674,20 euro/an, platibila in maxim 5 de ani.

V.2. Redeventa minima de concesionare a terenului fiind de 673,20 Euro/an, valoarea finala a redeventei se va stabili in urma negocierilor comisiei constituite prin dispozitia primarului si castigatorul desemnat in urma licitatiei publice

V.3. La incheierea Contractului de concesiune, redeventa se plateste pentru anul in curs, de la data semnarii prezentului contract de concesiune.

V.4. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea în lei a _____ euro reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, respectiv 50% din valoarea redeventei anuale.

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

V.5. Contravaloarea finala a redeventei se va achita in maxim 5 de ani

V.6. Cheltuielile privind documentatia de atribuire a concesionarii, respectiv Raport de evaluare, cheltuielile de publicitate etc., se suporta de catre 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 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, după expirarea termenului de 20 de zile, după expirarea termenului de 20 de zile de la comunicarea rezultatului, la încheierea contractului de concesiune.

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

Cap. VIII. CONDITII DE PARTICIPARE

VIII.1 Licitatia va avea loc la data de _____

VIII.2. Termenul limita de depunere a ofertelor in plic inchis va fi la data de _____

VIII.3. Participantii la licitatie vor transmite ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care vor fi inregistrate, in ordinea primirii lor, intr-un registru special la sediul concedentului. Pe plicul exterior se va indica licitatia pentru care este depusa oferta.

a) Continutul plicului interior trebuie sa contina:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

- acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantului, conform solicitarilor concedentului, precum si garantia de participare la licitatie

b) Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul acestuia, dupa caz. Acest plic va cuprinde oferta propriu-zisa

c) Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare in ziua fixata 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 și liber de sarcini.

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

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

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

e) *Prin retragere*, concesiunea se retrage și Contractul de concesiune se reziliaza unilateral în situația în care concesionarul nu respecta obligațiile asumate prin contract, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera 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 părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forta majora se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să își exercite obligațiile.

g) *Prin reziliere*, în cazul în care lucrările de executare, respectiv extindere construcție, 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 după expirarea termenului 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 sau fizice 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 aditional, aprobat de CONSILIUL LOCAL.

XII.2. Clauzele care se refera la indeplinirea 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 extindere constructie.

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 redevenței 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 5 ani

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

Art.8. Neachitarea redevenței 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 risc și pe răspundere 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. OBLIGAȚIILE PARTILOR:

Art.11. OBLIGAȚIILE 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, subconcesiunarea 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.9¹ 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 extindere constructie.

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 extindere constructie, 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 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 instantele competente.

XI. CLAUZE SPECIALE

In cazul in care se constata nerespectarea destinatiei terenului, respectiv extindere constructiva, 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