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 219 mp,
inscris in Cartea Funciara nr.31755 Baile Herculane, nr.cadastral 31755

Consiliul Local al orasului Baile Herculane, intrunit in sedinta ordinara din data de 31.08.2021,

Luand in dezbatere proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate privata a orasului Baile Herculane, in suprafata de 219 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31755 Baile Herculane, nr.cadastral 31755 elaborat din initiativa primarului orasului Baile Herculane, domnul Miclau Cristian,

Avand in vedere rapoartele de specialitate ale Compartimentului Domeniu Public, Compartimentului Oficiu juridic si ale Serviciului Economic, precum si Raportul de evaluare inregistrat sub nr.12759/22.06.2021, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, S.C. NANTERCARS S.R.L. Caransebes,

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 219 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31755 Baile Herculane, nr.cadastral 31755, conform Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul consolidarii unui zid de sprijin.

Art.2 Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.12579/22.06.2021, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, S.C. NANTERCARS S.R.L. Caransebes, pentru imobilul teren in suprafata de 218 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.32604 Baile Herculane, care stabileste o valoare de piata de 3.285 euro, respectiv echivalentul a 16.184 lei reprezentand un pret de 15 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 651,60 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 219 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.31755, cuprins in Anexa nr.3, ce face parte integranta din prezenta hotarare. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de proiectare, executie si exploatare a terenului in scopul consolidarii zidului de sprijin.

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 Lalescu Ionut-Iliuta- consilier local
Supleant - reprezentant concedent Orza Gheorghe – consilier local
Secretar - reprezentant concedent Ionescu Nicolae-Sorin – consilier local
Supleant - reprezentant concedent Doroi Titu – consilier local
Membri - reprezentant concedent Golopenta Marius – consilier local
- reprezentant concedent Ionica Viorel – consilier local
- reprezentant ANAF _____
Supleanti - reprezentant concedent Basulescu Petru
- reprezentant concedent Ferescu Sofica
- reprezentant ANAF _____

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

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

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

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

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢA,
CONSILIER LOCAL,
DOROI TITU

ROMÂNIA * JUD. CARAŞ-SEVERIN ORAŞ BĂILE HERCULANE * CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
DUMITRACHE AURELIA

BAILE HERCULANE
DATA : 31.08.2021
NR.62
6 exemplare

ANEXA NR. 1
La H.C.L. nr. 62/31.08.2021

Nr. crt.	Numar Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral Nr. topografic	Denumire categorie de folosinta	Intravilan / extravilan	Suprafata
1.	C.F. nr. 31755	31755	-	Intravilan	219 mp.

ANEXA NR. 2
La H.C.L. nr. 62/31.08.2021

Hotararea Consiliului Local nr.62/31.08.2021 privind concesionarea prin licitatie publica a terenului aflat in proprietatea privata a orasului Baile Herculane, in suprafata de 219 mp, inscris in C.F. nr. 31755 Baile Herculane, nr. cadastral 31755

S.C. NANTERCAS S.R.L.CARANSEBEŞ
Str. Eftimie Murgu, nr. 12A, CP 325400
CUI 15245491; J11/84/2003; Te: 0724578727

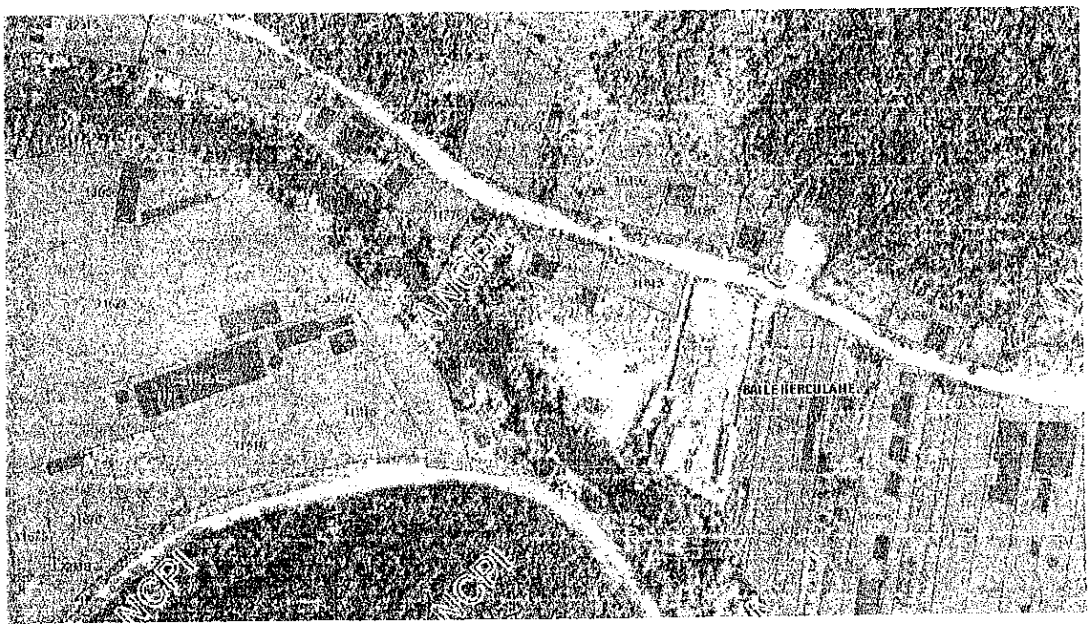
Dosar nr. 88/18.05.2021

ROMÂNIA
Jud. CARAŞ-SEVERIN
PRIMĂRIA BAILE HERCULANE
Nr. 12370
ziua 22 luna 06 anul 2021

Societatea Comercială NANTERCAS S.R.L. Caransebeş - România

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DE TIP TEREN INTRAVILAN „FANEATA" cu o suprafata de 219,00 mp, situat administrativ în orasul BAILE HERCULANE, Str. Trandafirilor, Jud. C-S, pentru concesionare prin licitatie publica



Amplasare parcela cu nr. cad. 31755 in cadrul localitatii (Sursa: ANCPI)

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

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

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: dreptul de proprietate absolut asupra imobilului - teren intravilan în suprafaţă de **219,00 mp**, inscris in CFE 31755-UAT Baile Herculane , avand ca obiectiv estimarea valorii de piata a proprietatii in ipoteza concesionarii prin licitatie publica .

Rezultatul evaluarii

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	16.184,00	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	3.285,00	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	15,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S =219 mp	647,3 8	Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE	131,40	Euro

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

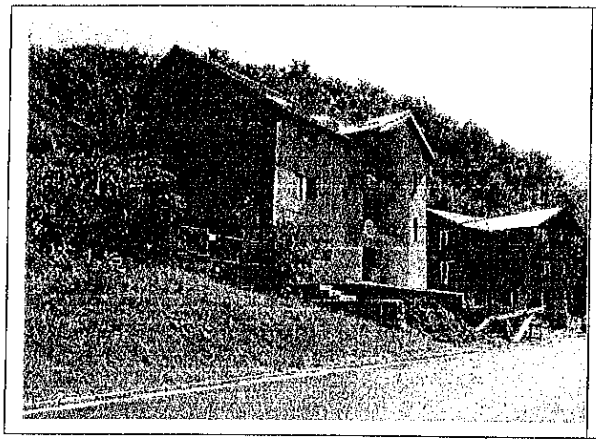
Datele, informatiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al S.C. NANTERCAS S.R.L. şi al beneficiarilor desemnati.

- Mai 2021-

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NAN COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: proprietate imobiliară reprezentată de o parcela de teren in suprafață de 219 mp cu destinatie " faneata";



Localizare: Proprietatea este amplasata in intravilanul Orasului Baile Herculane, str. Trandafirilor, la mica distanta de zona blocurilor, teren limitrof in partea de Nord cu parcela construita (casa cu nr..122 edificata in regim P+1E+M) de catre Fam. Milos Draganarau;

Zonă/ utilităţi: zona mixta mediana / utilităţi pe parcela, racordate la constructia casei edificata pe teren (electricitate, canalizare, apa).

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii proprietății în scopul concesionarii prin licitatie publica .

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață;

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

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

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

Dată inspecție: 08.05.2021.

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

Data emiterii raportului: 21.05.2021.

Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	16.184,00	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	3.285,00	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	15,00	Euro/mp

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

NAN-COJOCARU MARIA
Evaluator Proprietăţi Imobiliare (EPI) şi Intreprinderi (EI)
Membru Titular ANEVAR – legitimaţie nr. 14497

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NAN COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

CUPRINS

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

ANEXE – acte de proprietate 145

ANEXA – Met. Comp, Comparabilele utilizate 15-18

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NAN
COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 202
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

Date de identificare a evaluatorului:

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

1.2. Identificarea clientului si a oricăror alti utilizatori desemnati

Client: CONSILIULUL LOCAL BAILE HERCULANE, prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE-CIF: 3227920 cu sediul in Oras B. Herculane, Str. M. Eminesciu, nr.10

1.2. Utilizator / Destinatar: CONSILIULUL LOCAL BAILE HERCULANE, PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

1.3 Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost comandat în vederea informării clientului asupra valorii proprietății în scopul concesionarii prin licitatie publica.

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

1.4 Identificarea activului supus evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate deplin, parcelei de teren identificata cu numar cadastral 31659, înscrisa în CF nr. 31755- UAT Baile Herculane.

1.5. Tipul valorii

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

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

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

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

1.6. Data evaluării

Inspecția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 08.05.2021.

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

Data emiterii raportului de evaluare:18.05.2018.

1.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

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

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

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

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

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2020	SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
	SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
	SEV 102 Implementare (IVS 102)
	SEV 103 Raportare (IVS 103)
	SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
	SEV 400 Verificarea evaluării

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NAN
COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

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

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

- Extras de Carte Funciara nr. 31755 din 04.03.2021;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

IPOTEZE GENERALE:

- Valoare opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea proprietății; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru efectuarea unor studii necesare pentru a le descoperii;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu are nici o informație privind faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități (gaze naturale, canalizare, conducte cu apă, etc.) sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost identificate indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are calitatea de a întocmi eventuale studii de certificare privind astfel de restricții;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte; Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si 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;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ANEVAR
Evaluator autorizat
NAN
COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: CI, CPI

➢ Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;
➢ Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
➢ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea analizată;
➢ Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
➢ În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Posesia prezentului raport de evaluare sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea clientului și a utilizatorului desemnat.
Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

1.11. Declarație de conformitate

Prezenta lucrare a fost întocmită de Nan-Cojocaru Maria, Membru Titular ANEVAR.
Ca elaborator declar ca am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei, aferent îndeplinirii misiunii. Evaluarea a fost realizată în concordanță cu *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020* – publicate de ANEVAR. De asemenea, raportul de evaluare a fost întocmit conform SEV 103 – Raportare, ediția 2020.
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în achiziționarea bunurilor imobile care fac subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din *Standardele De Evaluare A Bunurilor 2020* – publicate de ANEVAR .
Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.
Bunurile imobile au fost inspectate personal de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.
Prezentul raport se supune normelor în vigoare și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special (acreditați pentru bunuri imobile) în acest sens.
La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.
Evaluatorul a încheiat o asigurare de răspundere profesională pe anul 2021 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

NAN-COJOCARU MARIA
Evaluator Proprietăți Imobiliare (EPI) și Intreprindei (EI)
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 18202

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
NAN
COJOCARU MARIA
Legitimație membru
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. *Identificarea proprietății, descrierea juridică.*

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

Lotul de teren studiat este proprietatea Orasului Baile Herculane si are categoria de folosință „ Faneata", teren agricol neconstruit, limitrof cu parcela construita aflata in proprietatea fam. Milos.

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

Terenul este identificat cu numar cadastral de la 31755 și dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a localității Baile Herculane sub nr. 31755.

2.2 Date despre zonă, oras, vecinătăti si 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 izotermale și hipertermale (38-60 °C), slab radioactive, hipotone, cu diferite compoziții chimice

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

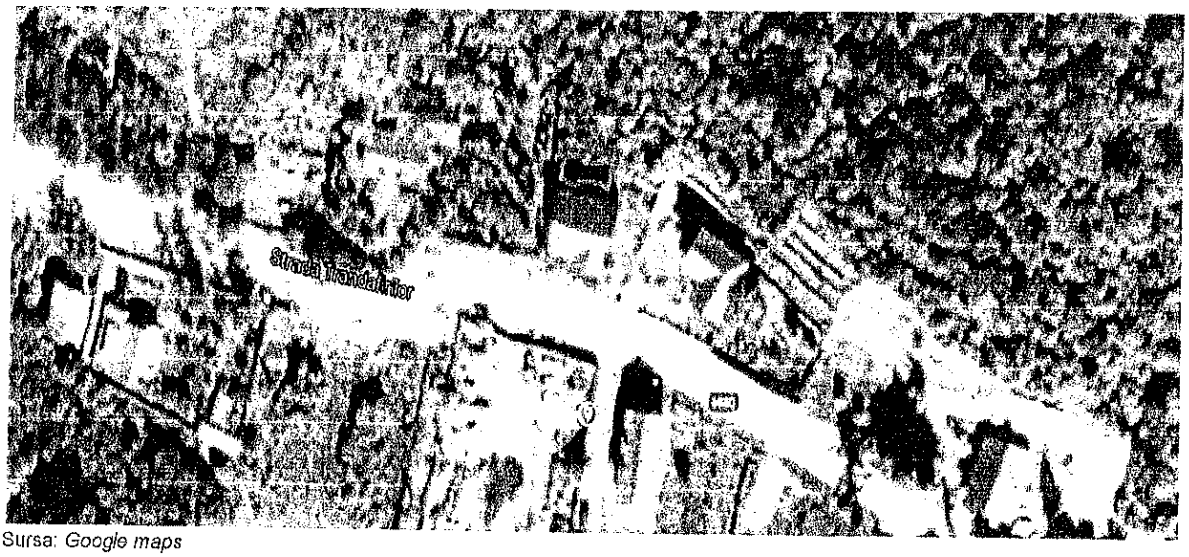
Posibilități de tratament: aerohelioterapie, băi termale, în bazin descoperit, băi termale sulfuroase și sărate,în vane și bazine acoperite; buvete pentru cură internă cu ape minerale, instalații de hidrotermoterapie (și saună), electroterapie, chinetoterapie, hidrochinetoterapie, în bazine; inhaloterapie;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

2.3 Prezentarea bunului supus evaluarii - Amplasament in cadrul localitatii

Imobilul supus evaluarii reprezinta o parcela de teren, amplasata pe strada Trandafirilor,limitrofa in partea de Nord cu parcela aflata in propeietatea fam. Milos Dragan pe care este edificata casa familiala cu nr. 122 in regim P+1E+M.

Zona de amplasare a imobilului este una mediana, zona in care predomina amplasamentele de tip rezidential , case de vacanta si pensiuni.

Accesul la terenuri se face pe drumul public, strada Trandafirilor, o strada asfaltata traversata de DN 608D–Baile Herculane –Baia de Arama. Identificarea a fost efectuată conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar și cu ajutorul portalului electronic al ANCPI.



Sursa: *Google maps*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
NAN COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: EI, EFI
ANEVAR

2.2. Descrierea proprietătii

Caracteristici tehnice

Lotul de teren studiat are o suprafeţa de 219 mp, este situat în intravilanul localităţii Baile Herculane, Str. Trandafirilor, in apropiere de cartierul de blocuri si are categorie de folosinta „ Faneata".
Lotul este bine delimitat, imprejmuit de catre proprietarul constructiei, cu acces la utilităţile publice existente in zona precum: apă, canalizare, electricitate.

Forma terenului este regulata (aprox.dreptunghiulara), cu lungimea de 23,45 ml, limitrofa cu lungimea parcelei pe care este edificata casa familiala Milos Dragan, cu latimea (adancimea parcelei) de 9,38 ml. Terenul este inclinat (in coasta) si nu are acces propriu. Accesul se realizeaza din str. Trandafirilor pri parcela cu nr. cad. nr. 30258-proprietatea fam. Milos.

3. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intrăîn contactpentru scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor.
Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc. In general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii cash iar dacă nu existăconditii favorabile de finanţaretranzacţia este periclitată.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existândîntotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.
Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.
Datorita tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiuneaparticipanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, privind proprietăţile, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite sub pieţe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieţei si dezagregare a proprietăţii. În cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Având in vedere cele prezentate, piaţa imobiliară specifică se defineşte ca piaţa terenurilor similare din zona studiată. Din punct de vedere geografic piaţa imobiliară este considerată raza teritorială a localităţii Baile Herculane-zona mediana.

Piata specifica a proprietatii analizate este reprezentata de terenuri cu suprafete mici cu amplasare similara-zona Trandafirilor sau cartier Pecinisca.

OFERTA DE TERENURI
Oferta pentru proprietăţi cu suprafeţe similare este compusă din imobile aflate în zona de studiu, precum şi în zonele apropiate. Piaţa terenurilor rezidentiale este structurată pe două direcţii: piaţa primară = terenuri mici, respectiv piaţa secundară = terenuri cu suprafeţe mari.

4. EVALUAREA

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă rezidentiala construita, in prelungirea nordica a parcelei pe care este edificata casa cu nr. 122 a familiei Milos, fara acces propriu. Având în vedere amplasarea și suprafața de teren, posibilitatea de utilizare a terenului este limitată la utilizare rezidențială de tip agricol – faneata (gradina).

CMBU a proprietății considerată ca fiind construită

Având în vedere că terenul este situat într-o zonă rezidențială, un teren agricolo liber de constructii și faptul că vecinătățile sunt reprezentate de imobile cu destinație rezidențială ce se încadrează în planul urbanistic, se face analiză pentru o singură ipoteză:

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

4.2. Estimarea valorii terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, 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); / 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 condiţii ale aplicării acestei metode sunt:
(a) cunoaşterea costului de înlocuire net (CIN) al construcţiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
(b) cunoaşterea venitului VNE total al proprietăţii imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; şi
(c) posibilitatea obţinerii nivelurilor de piaţă ale ratelor de capitalizare ale terenului şi ale clădirii.
Această tehnică de evaluare se utilizează în două situaţii:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piaţă a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilităţii 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 obţine din cedarea dreptului de folosinţă a terenului în schimbul unei rente/arende sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcţiile aflate pe terenul agricol (dacă există).
Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosinţă agricolă, precum şi pentru evaluarea terenurilor închiriate.
Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obţinută de pe piaţă.
Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piaţă a terenului liber, în condiţiile în care există informaţii de piaţă suficiente asupra nivelurilor de piaţă ale rentelor/arendelor funciare şi chiriilor, precum şi 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 şi valoarea terminală şi selectarea unei rate de capitalizare de piaţă adecvate.

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării şi dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările şi clădirile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.
Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafeţe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea şi amenajarea ca amplasamente şi/sau eventual construirea de clădiri rezidenţiale pe loturile parcelate.
Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran şi amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară şi apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); şi
- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuinţelor adecvate şi apoi vânzarea proprietăţilor rezidenţiale rezultate (teren plus locuinţă).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziţionarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre preţurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăţilor construite şi costurile totale estimate de parcelare, amenajare şi construire, la care s-a adăugat şi stimulentul dezvoltatorului imobiliar. Credibilitatea rezultatului analizei este condiţionată de existenţa unui volum important de informaţii despre numărul maxim posibil de parcele în care terenul poate fi împărţit, etapizarea proiectului de parcelare, construire şi vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire şi de finanţare, despre preţurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), preţurile de vânzare ale proprietăţilor construite, precum şi despre mărimea stimulentului dezvoltatorului imobiliar. Atunci când există date de piaţă relevante şi suficiente, analiza parcelării şi dezvoltării oferă rezultate credibile.
Pentru evaluarea de teren s-a optat pentru o singură metodă având în vedere datele disponibile la data evaluării.

4.2.1.Metoda comparațiilor directe

Este cea mai adecvată atunci când avem destule date din piață. În aplicarea acestei metode comparabilele sunt analizate, comparate și ajustate în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul evaluat.
În procesul de evaluare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi de teren similare.
Elementele de comparație includ:

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

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

In procesul de evaluare, evaluatorul s-a bazat pe informatii din baza de date proprie, din cea a companiilor de profil imobiliar (agentii imobiliare, companii de consultanta imobiliara etc), precum si pe informatii verificate pe site-uri de specialitate – www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro.

Proprietatile comparabile pentru terenuri situate în intravilanul localitatii sunt:

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		38.000 €	28.500 €	60.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		35,00 €/mp	35,00 €/mp	30,00 €/mp
Tipul comparabilei		Oferta neg.	Oferta neg.	Oferta neg,
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	In limitele PUG	In limitele PUG	In limitele PUG
Restrictii legale	In limite PUG	Similar	Similar	Similar
Conditii de finantare	Numerar	Similar	Similar	Similar
Conditii de vanzare	Tranzacti nepartinitoare	Similar	Similar	Similar
Condițiile pietei:	Prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	Zona A –Str. Tradafirilor	Aceeasi zona	Aceeasi zona	La intrare in B.Herculane
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren :	219 m.p.	1.100 m.p.	815 m.p.	2000 m.p.
Forma	Regulata, subdimensionat	regulata, supraf. optima pentru utilizari alternative	regulata, supr. optima (pensiune, casa de vacanta)	regulata, supradimensionat, parcelabil.
Front stradal - aprox :(ml)	fara	22,00	23	38,00
Topografie:	In panta	similar	similar	Plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati	Prezente in zona	Similar	Similar	Similar
Utilizare	Utilizare limitata, gradina-fanete	Fanete, pretabil pt. Penisiune, casa de vacanta	Fanete, pretabil pt Penisiune, casa de vacanta	Fanete, pretabil pt. Penisiune, casa de vacanta

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR ... Evaluator autorizat NAN COJOCARU MARIA Legitimația Nr. 14497 Valabil 2021 Specializarea: EI, EPI

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei. Rezultatul abordării este prezentat în capitolul anterior.
Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile şi criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul şi destinaţia evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informaţii de pe piaţa imobiliară, ţinând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informaţiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informaţii de pe piaţa imobiliară.

CRITERII	METODA COMPARAŢIEI DIRECTE
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAŢII	SUFICIENTĂ (+)

Valorile obţinute prin calcule reflectă nivelul şi aşteptările pieţei imobiliare specifice proprietăţii şi este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat.
Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform metodei comparaţiei directe.

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	16.184,00	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	3.285,00	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	15,00	Euro/mp

Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea de piaţă estimată nu ţine cont de TVA
- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar folosit la calcule, anunţat de BNR pentru data de 18.05.2021 este 4,9268 RON/EUR; Valoarea estimată în RON şi EUR este valabila la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania);
- Valoarea este o predicţie; Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ASOCIAŢIA NAŢIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
NAN
COJOCARU MARIA
Legitimaţia Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

6. CALCULUL REDEVENTEI MINIME ANUALE

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

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

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

Determinarea redeventei anuale

Conform prevederilor legale, limitele pretului se stabileste, dupa caz prin HCL, astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente. In cazul de fata, nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare al terenului.
Prin HCL, administratiile locale pot stabili un alt interval de timp pentru recuperarea valorii terenului, in functie de anumite criterii: durata de timp privind disponibilitatea cedarii dreptului de folosinta, posibilitatiile de utilizare superioara a acestuia, zona de amplasare si gradul de utilare al zonei.

Calcul redeventa:
3.285 €: 25 ani= 131,40 €/an; 131,40 €/an : 219,00 mp=0,60 €/mp/an

Teren intravilan –S:219,00 mp-Baile Herculane, parcela cu nr.cad. 31755

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	16.184	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	3.285	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	15,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru S =219 mp	647,38	Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE	131,40	Euro

EXPERT EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Nan-Cojocaru Maria
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497

SOCIETATEA COMERCIALĂ
SC NANTERCAS SRL
Adm. Nan-Cojocaru Maria

ANEXE – acte de proprietate

Extras de Carte Funciara nr. 31755- UAT Baile Herculane
Metada de calcul –abordarea prin piata–Comparatia directa
Proprietati comparabile oferite la vanzare la data evaluarii
Studiu foto

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
NAN
COJOCARU MARIA
Legitimația Nr. 14497
Valabil 2021
Specializarea: EI, EB
ANEVAR • ROMANIA

ANEXA nr. 3
La H.C.L.62/31.08.2021

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

I. INFORMAŢII 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. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

II.1. Organizarea

(1) Anunţul de licitaţie se va publica cu cel puţin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, intrun cotidian de circulaţie naţională şi intrunul de circulaţie locală, precum şi pe pagina de internet a instituţiei, www.primaria-baile herculane.ro

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita şi obţine documentaţia de atribuire, precum şi clarificările privind documentaţia (dacă e cazul)

(3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricţionat şi deplin la conţinutul documentaţiei de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Adminitrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituţiei, la adresa www.primaria-baile herculane.ro

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

(5) Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile

prezentei secţiuni, documentaţia 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 obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(8) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

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

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

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

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

II.2. Desfășurarea

(1) Pentu desfăşurarea procedurii licitaţiei, este obligatorie participarea ofertanţilor, precum si prezenţa tuturor membrilor comisiei de evaluare

(2) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

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

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate, conform modelului din Anexa nr. 2 la documentaţie.

(5) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la aliniatul (4) din Cap. II. Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.

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

(7) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la alin. (9) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

ROMÂNIA
JUD. CĂLĂRAŞI
ORAŞUL BĂLĂCEANU
CONSILIUL LOCAL

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

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

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

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

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

(13) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute în documentaţia de atribuire. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(14) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

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

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

(18) Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunţ 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 secţiune (Anexa nr. 11 la documentaţie).

II.3. Reguli privind oferta

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

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

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

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) si (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 documentatie).

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

b) declarația pe propria răspundere a ofertantului că are capacitatea de a repecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesionat (Anexa nr. 7 la documentatie), 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, eliberate de DGFP si Primaria orasului Baile Herculane

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.

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BAILE HERCULANE

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN ORAŞUL BOCŞA CONSILIUL LOCAL

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

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

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

Oferta 1 – 1.000 lei/an
Oferta 2 – 900 lei/an
Calculul
1.000 lei ..... 100 pct
900 lei ..... x pct
x=(900*100) : 1.000
x=90 pct.

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

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

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

ANUNȚ DE LICITAȚIE

Primăria orasului Baile Herculane, jud. Caras Severin, cu sediul în orasul Baile Herculane, str. Mihai Eminescu nr.10, jud. Caras Severin, organizează în data de _____, licitație în vederea concesionării terenului în suprafață de 219 mp, cu nr. cadastral 31755, CF nr. 31755 Baile Herculane

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN ORAȘ BAILE HERCULANE CONSILIUL LOCAL

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" si ".doc", conform art. 312 alin.(8) Cod Administrativ

De achitat:

- ***Garanția de participare***, în cuantum de 500 lei, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători /sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători care se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virament bancar în contul special creeat in acest sens

Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:

a) Ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia

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

- ***Garantia*** ce urmeaza a fi depusa de concesionar, in conformitate cu art.325 alin.7 din Codul administrativ

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea în euro calculata in lei la cursul BNR din data platii, reprezentând o cotă-parte din suma obligației, dar nu mai putin de 50% din valoarea redeventei stabilite si datorata pentru primul an de exploatare.

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

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

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

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

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN ORAŞ BĂILE HERCULANE CONSILIUL LOCAL

DECLARATIE
privind compatibilitatea, impartialitatea, confidentialitatea precum si conflictul de interese

1. Subsemnatul _____(numele în clar al persoanei fizice), avand calitatea de _____, in Comisia de evaluare a ofertelor, numita in baza _____, declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declaraţii, ca, la procedura de _____ (se menţionează procedura), având ca obiect _____, la data de _____ (zi/lună/an), organizata de _____ (denumirea institutiei), urmatoarele:

Nu sunt:

a) nu fac parte din consiliul de administraţie/organul de conducere sau de supervizare a
unuia dintre ofertanţi;

b) nu am calitatea de soţ/soţie, rudă sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie/organul de conducere sau de supervizare
a unuia dintre ofertanţi;

c) nu am nici un interes de natură să afecteze imparţialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

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

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

Data ._____

Nume si prenume._____
Semnatura ._____

OFERTANT

_____

(Numele şi prenumele)

FORMULAR DE OFERTĂ
CĂTRE
U.A.T. Orasul Baile Herculane
Str. Mihai Eminescu nr.10

1. După examinarea anuntului publicitar din data de_____ şi a documentaţiei de atribuire puse la dispoziţia noastră de catre d-voastră, oferim în speranţa adjudecării terenului în suprafaţă de _____, situat în orasul Baile Herculane str. _____ nr. _____ (se vor menţiona acolo unde acestea există), nr. cadastral_____, suma de _____ lei/mp/an, adică_____lei/an.

2. Ne obligăm să menţinem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respective de la depunere şi până la încheierea contractului de concesiune, începand cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de _____ si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

Datata azi:_____

Semnătura ofertantului_____

OFERTANT

_____

(Numele şi prenumele)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE
Către U.A.T. Baile Herculane
Str. Mihai Eminescu nr.10

Ca urmare a anunţului de licitatie nr._____.din_____(ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafata de ____, situat în Orasul Baile Herculane, str._____ nr. _____ (se vor menţiona acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, în vederea amenajarii unei statii de incarcare electrica auto.

Subsemnatul,_____ (numele şi prenumele ofertantului) vă transmit alăturat următoarele:

Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original, următoarele:

a) oferta

b) documentele care însoţesc oferta.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

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 şi prenumele)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE
CĂTRE
UAT Baile Herculane
Str. Mihai Eminescu nr.10

Subsemnatul, _____(numele şi prenumele), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declaraţii, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafata de _____, situat în orasul Baile Herculane str. _____nr. _____(se vor menţiona acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, în vederea amenajarii unui bazin de pescuit sportiv, ponton de lemn cu loc de servit masa cu specific pescaresc, organizată de Primăria orasului Baile Herculane, în data de _____, particip şi depun ofertă ÎN NUME PROPRIU.

Subsemnatul, declar că am luat la cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile respingerii ofertelor, condiţiile de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în documentaţia de atribuire şi Caietul de sarcini ale licitaţiei şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile 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 şi prenumele tatălui) si al/a _____ (numele și prenumele mamei)

Născut la data _____, în localitatea/județul _____ _____, domiciliar în (domiciliul complet din actul de identitate) _____,
legitimat cu CI/BI seria ____ nr. _____, eliberat de _____,
la data _____

Cunoscând prevederile art. 326 din noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar pe propria răspundere că am capacitatea de a respecta oferta depusă și că îmi permit financiar să amenajez un bazin de pescuit sportiv, ponton de lemn cu loc de servit masa cu specific pescaresc, conform cerințelor din Caietul de sarcini.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

OFERTANT

_____

(Numele și prenumele)

ROMÂNIA JUD. CARAȘ-SEVERIN ORAȘUL BĂILE HERCULANE CONSILIUL LOCAL

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 suprafata de _____, situat orasul Baile Herculane, str. _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, în vederea amenajarii unui bazin de pescuit sportiv, ponton de lemn cu loc de servit masa cu specific pescaresc, 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 _____

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 circulaţie naţională/într-unul de circulaţie locală şi pe site-ul propriu;

4. Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câstigatoare;

5. Numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;

6. Numele şi adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata câstigatoare;

7. Durata contractului;

8. Nivelul redeventei;

9. Denumirea, adresa, numarul de telefon, telefax si/sau adresa de e-mail ale instantei competente în solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

10. Data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei câstigatoare;

11. Data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, în vederea publicarii

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesionării prin licitatie publica a unei parcele de teren situata pe str. Trandafirilor din orasul Baile Herculane

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

I.1 Punerea la dispozitia concesionarului a unui teren intravilan in suprafata de 219 mp., identificata cu nr. cad.31755, inscrisa in CF. nr.31755 Baile Herculane, in vederea consolidarii unui zid de sprijin.

I.2 Locatia: Terenul in suprafata de 219 mp se afla in se afla in spatele imobilului cu nr.123 de pe str. Trandafirilor din orasul Baile Herculane, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

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

CAP. II. SCOPUL CONCESIONARII

II.1. Concesionarea este propusa in vederea in vederea consolidarii zidului de sprijin aflat in spatele proprietatii private, oportunitate sesizata in urma solicitarii inregistrata la Primaria orasului Baile Herculane nr.11112/17.05.2021, prin care d-l Milos Dragan Marius Nicusor solicita concesionarea unei parcele de teren aflata pe str. Trandafirilor din orasul Baile Herculane, in spatele imobilului cu nr.123, proprietate personala a solicitantului, in vederea consolidarii zidului de sprijin, necesar pentru evitarea alunecarii terenului si distrugerea imobilului aflat in proprietate privata

CAP.III. DIAGNOSTIC JURIDIC

III.1 Elemente juridice :

- Terenul in suprafata de 219 mp, se afla in proprietatea 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 consolidarii zidului 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 S.C. NANTERCAS S.R.L. inregistrat la Primaria Baile Herculane sub nr. 11299/21.05.2021, valoarea de piata a terenului este de 15 euro/mp, respectiv 3285 euro pentru terenul in suprafata de 219 mp., redeventa minima de concesionare este de 651,60 euro/an, platibila in maxim 5 de ani.

V.2. Redeventa minima de concesionare a terenului fiind de 651,60 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 obligaţia ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanţie, contravaloarea în euro calculata in lei la cursul BNR din data platii, reprezentând o cotă-parte din suma obligaţiei, dar nu mai putin de 50% din valoarea redeventei stabilite si datorata pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, majorari şi 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. Ofertanţii vor depune garanţie de participare astfel :

- Ofertanţii care vor depune ofertă vor constitui garanţia în sumă de 500 lei
- Participanţilor necâştigători li se va restitui garanţia de participare.
- Ofertantul câştigător va pierde garanţia dacă nu se prezintă în interval de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

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

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN ORAŞUL BAILE HERCULANE CONSILIUL LOCAL

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 situaţii:

a) ***La expirarea duratei*** stabilite în contract, dacă părţile nu convin în scris la prelungirea acesteia în condiţiile legii, gratuit si liber de sarcini.

b) ***Prin denunţarea unilaterală de către concedent,*** in cazul în care interesul naţional sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentului.

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

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

e) ***Prin retragere,*** concesiunea se retrage si Contractul de concesiune se reziliaza unilateral in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului. Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

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

g) ***Prin reziliere***, in cazul in care lucrarile de executare, respectiv consolidarea zidului de sprijin, nu se vor finaliza in maxim 24 luni de la data incheierii contractului de concesiune, fara notificarea prealabila a concesionarului.

CAP. XI. DISPOZIŢII FINALE

XI.1. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

XI.2. Realizarea obiectivului de investiţii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat şi a autorizaţiei de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ

XI.3. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiilor privesc pe concesionar.

XI.4. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente obţinerea acordului de la deţinătorii acestora îl privesc pe concesionar.

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

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

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

XI.8. Participarea la licitaţie a ofertanţilor este condiţionată de achitarea integrală a debitelor pe care le au faţă de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentaţiei de licitaţie şi a garanţiei de participare.

Nu vor participa la licitaţie persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat
- au debite faţă de bugetul local,

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

ROMÂNIA JUD. CARAŞ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BĂILE HERCULANE

În acest caz ofertanţilor li se va înapoia în termen de şapte zile, garanţia de participare la licitaţie pe baza unei cereri scrise şi înregistrate la Primăria Orasului Baile Herculane.

Prin înscrierea la licitaţie toate condiţiile impuse prin caietele de sarcini si instructiunile pentru ofertanti se consideră însuşite 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 al orasului Baile Herculane.

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

ROMÂNIA * JUD. CARAŞ-SEVERIN * CONSILIUL LOCAL

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 concesionarii 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 consolidarea unui zid de sprijin.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

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

IV. REDEVENTA

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

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

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

V. MODALITATI DE PLATA

Art.5. Concesionarul are obligaţia ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanţie, contravaloarea în euro calculate in lei la cursul BNR din data platii, reprezentand o cotă-parte din suma obligaţiei de plată, dar nu mai putin de 50% din valoarea redeventei stabilita si datorata pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţi şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Art.6. Plata integrala a contractului de concesiune se va face in termen de 5 ani

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

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

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

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

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR:

Art.11. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

(3) Sa achite costurile raportului de evaluare al terenului, cheltuielile de publicitate si alte cheltuieli ocazionate de incheierea contractului de concesiune

(4) Sa plateasca redeventa, la termenele stabilite

ROMANIA JUD. CARAS-SEVERIN CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE

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

(6) Sa respecte conditiile impuse de natura bunului

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

(8) Sa realizeze obiectul contractului in termen de 24 de luni de la data semnarii acestuia, respectiv consolidarea unui zid de sprijin.

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 consolidarea zidului de sprijin, 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

ROMÂNIA JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE

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

XI. CLAUZE SPECIALE

In cazul in care se constata nerespectarea destinatiei terenului, respectiv amenajarea unui bazin de pescuit sportiv, ponton de lemn cu loc de servit masa cu specific pescaresc, Consiliul Local poate rezilia contractul de concesiune fara plata vreunei despagubiri, fara notificarea prealabila a concesionarului.

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

CONCEDENT,
ORASUL BAILE HERCULANE
prin PRIMAR,

CONCESIONAR,

OFICIUL JURIDIC

SEF SERVICIU ECONOMIC,

COMP. DOMENIU PUBLIC