

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

**HOTARARE**

privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 838 mp, inscris in C.F. nr.33059 Baile Herculane, nr.cadastral 33059, ce apartine domeniului public al orasului Baile Herculane si situat in vecinatatea Hotelului Afrodita, in scopul exploatarii ca parcare auto

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

Luand in dezbatere proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane, in suprafata de 838 mp, inscris in C.F. nr.33059 Baile Herculane, nr.cadastral 33059, in scopul exploatarii ca parcare auto, elaborat din initiativa primarului orasului Baile Herculane, domnul Orza Gheorghe,

Raportat la dispozitiile Hotararii Consiliului Local nr.21/29.03.2024 privind aprobarea unui studiu de oportunitate privind concesionarea prin licitatie publica a unui teren intravilan in suprafata de 838 mp, inscris in C.F. nr.33059 Baile Herculane, nr.cadastral 33059, ce apartine domeniului public al orasului Baile Herculane si situat in vecinatatea Hotelului Afrodita, in scopul exploatarii ca parcare auto,

Avand in vedere rapoartele de specialitate ale Compartimentului Domeniu Public, Compartimentului Oficiu juridic si ale Serviciului Economic, precum si Raportul de evaluare inregistrat sub nr.8147/20.03.2024, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR,

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

**HOTARASTE :**

**Art.1** Se aproba concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane, in suprafata de 838 mp, inscris in C.F. nr.33059 Baile Herculane, nr.cadastral 33059, conform Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul exploatarii ca parcare auto.

**Art.2** Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.8147/20.03.2024, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR, pentru imobilul teren in suprafata de 838 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.33059 Baile Herculane, nr. cadastral 33059, care stabileste o valoare de piata de 500.195 lei, reprezentand un pret de 596,89 lei/mp, cuprins in Anexa nr.2, ce face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3** (1)Redeventa valorica a concesiunii va fi stabilita in urma licitatiei organizata in conditiile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ si va platibila in lei la cursul BNR din ziua platii. Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de 20007,82 lei/an. Redeventa se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data licitatiei publice.

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

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

**Art.5** Se aproba Documentatia de atribuire a contractului de concesiune, incluzand Caietul de sarcini, pentru concesiunea terenului in suprafata de 838 mp, situat in orasul Baile Herculane, inregistrat in Cartea Funciara nr.33059 Baile Herculane, nr. cadastral 33059 cuprins in Anexa nr.3, ce face parte integranta din prezenta hotarare. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de exploatare a terenului, ca teren aferent parcarii auto.

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

Presedinte - reprezentant concedent : Nicoara Marius - viceprimar

Supleant - reprezentant concedent : Miclau Cristian – consilier local

Secretar - reprezentant concedent : Ghinea Vergiliu Florin – inspector superior

Supleant - reprezentant concedent : Cica Antonio Iozefin – inspector principal

Membri - reprezentant concedent : Marinescu Ion

- reprezentant concedent : Rostescu Anisoara – consilier superior

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

Supleanti - reprezentant concedent : Sandu Valentina-Maria – consilier local

- reprezentant concedent : Piluti Petronela-Tatiana – consilier principal

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

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

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

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

**Art.10** (1) Prezenta hotarare modifica dispozitiile Hotararii Consiliului Local nr.33/28.05.2024, intra in vigoare si se comunica in baza prevederilor art.197, art.198 alin.1 si 2 si art.199 alin.1 si 2 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ la Institutia Prefectului Judetului Caras-Severin, Primarul orasului Baile Herculane, Compartiment Oficiu Juridic, Compartiment Domeniu Public, Serviciu economic.

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

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




**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
DUMITRACHE AURELIA**

**BĂILE HERCULANE**

**DATA : 27.11.2024**

**NR.71**

**6 exemplare**

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.71 din 27.11.2024			
Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr.71 din 27.11.2024 s-a făcut cu majoritate: simplă absolută x calificată	27.11.2024	
2	Comunicarea catre primar	09.12.2024	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	05.12.2024	
4	Aducerea la cunostinta publica	09.12.2024	
5	Comunicare, numai in cazul celei cu caracter individual	09.12.2024	
6	Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice, dupa caz	09.12.2024	

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

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

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

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

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

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

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

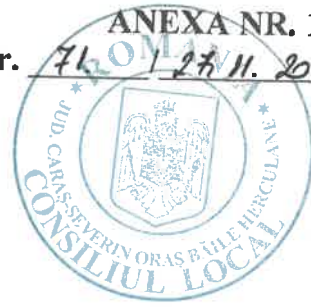
^6) Art.198 alin.(1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.“

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

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

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

ANEXA NR. 1  
La H.C.L. nr. 71.01/27.11.2024



Nr. crt.	Numar Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral Nr. topografic	Denumire categorie de folosinta	Intravilan / extravilan	Suprafata
1.	C.F. nr. 33059	33059	Drum	Intravilan	830 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. 33059 Băile Herculane

Nr. cerere	6603
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare 100164932187	



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33059	838	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5177 / 19/02/2024</b>	
Act Notarial nr. 239, din 13/02/2023 emis de Truti Dorel Grigore;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 33059 a imobilului cu numarul cadastral 33059 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32288 inscris in cartea funciara 32288; A1
Act Administrativ nr. 532, din 24/06/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 20459, din 28/08/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 11951, din 24/05/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 11940, din 22/05/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 17360, din 23/11/2018 emis de Primaria Oras Baile Herculane;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG 532/2002, anexa 5 pozitia 41, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 A1
1) ORAS BAILE HERCULANE DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32288/Băile Herculane, inscrisa prin incheierea nr. 30129 din 26/11/2018;	

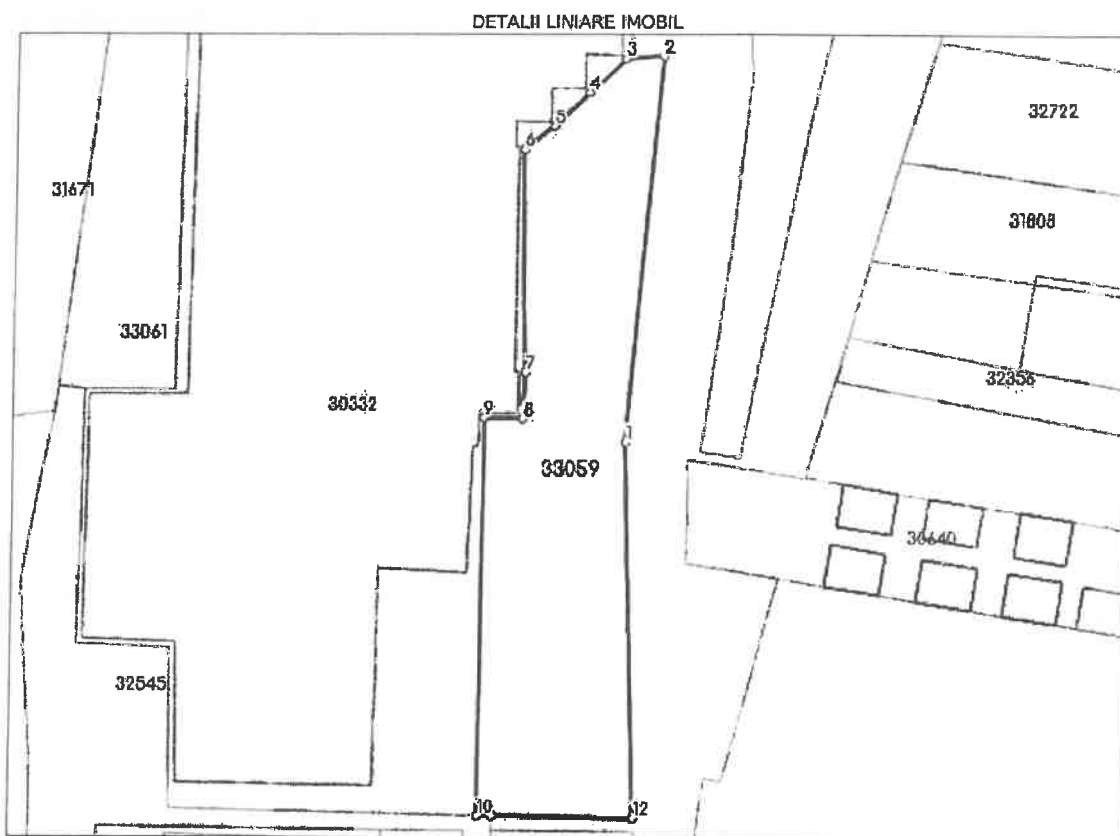
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33059	838	

\* 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	drum	DA	838	-	-	-	Lot.1

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	35.761
2	3	3.475
3	4	4.805
4	5	4.484
5	6	3.527
6	7	20.459

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	4.354
8	9	3.54
9	10	36.907
10	11	1.316
11	12	13.062
12	1	34.92

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2024, 13:00

ANEXA NR. 2

La H.C.L. nr. 71 / 27.11.2024

Hotararea Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ privind concesionarea prin  
licitatie publica a terenului aflat in proprietatea  
orasului Baile Herculane, in suprafata de 830 mp,  
inscris in C.F. nr. 33059 Baile Herculane, nr. cadastral 33059



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

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

Nr. raport: 48/19.03.2024



## RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare de tip teren intravilan , ocupat de parcare aferenta COMPLEX AFRODITA cu suprafata de 838 mp, situat administrativ în Or. Baile Herculane, Str. Complexelor, Jud. Caras-Severin , inscrista in cfe 33059 –UAT Baile Herculane, pentru concesiune prin licitatie publica



Zona de amplasare nr. cad.33050- UAT B. Herculane

Sursa : Portal ANCP

PROPRIETAR: ORASUL BAILE HERCULANE–DOMENIUL PUBLIC, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE – cota actuala 1/1, dobandita prin lege, drept HG 532/2002, anexa 5, pozitia 41.

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

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: dreptul de proprietate asupra imobilului - teren intravilan amenajat (acces si parcare auto) în suprafata de 838 mp, inscrist in CFE 33059, avand ca obiectiv estimarea valorii de piata a proprietatii supusa evaluarii in ipoteza concesiunii prin licitatie publica.

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

DATA EVALUĂRII: 19.03. 2024

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 20.03.2024

Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 8380 mp	100.560 Euro, echivalent cu 500.195 Lei
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	120 Euro/mp, echivalent cu 596,89 Lei
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE ; S = 838 mp	4.022,40 Euro, echivalent cu 20.007,82 Lei
VALOAREA REDEVENTEI LUNARE; S = 838 mp	335,20 Euro, echivalent cu 1.667,32 Lei

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

Datele informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate sau vor fi transmise unor terți fără acordul scris și realabil al evaluatorului, și al beneficiarilor desemnați.

- Martie 2024-

## **SCRISOARE DE TRANSMITERE**

**Către: Primaria Baile Herculane**

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară reprezentată de o parclă de teren intravilan în suprafață de 838 mp, teren amenajat -parcare betonata , alei și spații verzi, identificată cu nr. cad. 33059, înscrisă în CFE nr. 33059-UAT Baile Herculane.

Stimați Domni,

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

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

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

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

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

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

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

Martie 2024- Caransebes

Cu stimă,

Evaluator Nan-Cojocaru Maria

Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr: 14497

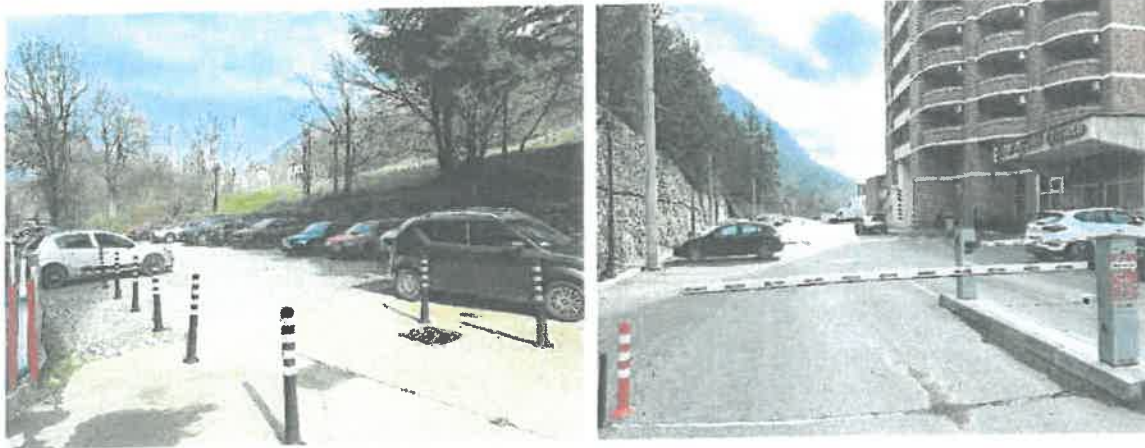


## CUPRINS

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

## 1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: proprietate imobiliară reprezentată de o parca de teren intravilan în suprafață de 838 mp-„drum” utilizată pentru parcare auto-**Hotel AFRODITA**, identificată cu nr. cad. 33059, înscrisă în CFE nr. 33059-UAT Baile Herculane;



**Zonă/ utilități:** Parcela este amplasată în intravilanul Orasului Baile Herculane-zona Complexelor, str. Complexelor-afere Hotelului Afrodita, în proximitatea Hotelului MINERVA.

**Zonă/ utilități:** zona mixta semicentrala / utilități urbane în zona ( electricitate, canalizare, apa, CATV).

**Scopul raportului de evaluare:** informarea clientului asupra valorii proprietății pentru concesiune prin licitație publică pentru reamenajare parcare auto;

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

**Tipul valorii estimate:** valoare de piață în ipoteza concesiunii;

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

**Proprietar:** Orasul Baile Herculane-Domeniul Public, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE - cota actuală de 1/1, dobândit prin lege.

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

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

**Data evaluare:** 19 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:** 20 Martie 2024;

**Rezultatele evaluării:**

Valoarea de piață a terenului, în opinia evaluatorului, este cea estimată prin abordarea **prin piață**, adică :

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 838 mp	100.560	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 838 mp	500.195	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	120	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE ; S = 838 mp	4.022,40	Euro
VALOAREA REDEVENTEI LUNARE; S = 838 mp	335,20	Euro

Curs valutar la data evaluării 1Eur =4.9741lei

Evaluator Nan-Cojocar Maria

Specializare EPI și EI

Membrii Tribunalului ANEVAR – legitimație nr. 14497



## 2. CERTIFICAREA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

#### 3.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către P.F.A Nan-Cojocaru Maria Evaluator, CIF 45289490, Membru Titular ANEVAR autorizat pentru E.P.I. și E.I. având legitimația nr. 14497/2024;

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](mailto:gnantercas@yahoo.com).

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

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

#### 3.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

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

#### 3.3. IDENTIFICAREA UTILIZATORULUI SAU ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI

**UTILIZATORI:** CONSILIULUL LOCAL BAILE HERCULANE, PRIMĂRIA BAILE HERCULANE- CIF 3227920.

#### 3.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII

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

CF	NC	DENUMIRE	SUPRAFATA TOTALA ( CF)
33059	33060	Teren neînprejmuit –drum	838 mp

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

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

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

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

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

#### 3.5. MONEDA EVALUĂRII

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

### 3.6. SCOPUL EVALUĂRII

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

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

### 3.7. TIPUL VALORII

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

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

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

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

### 3.8. DATA EVALUĂRII

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

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

Data emiterii raportului de evaluare: 20 Martie 2023.

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

### 3.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

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

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

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

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

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

### 3.10. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

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

Reglementări și cadru legal	
Standarde de evaluare a bunurilor 2022	SEV 100 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 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
	SEV 400 Verificarea evaluării
	GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- Legislația în vigoare;
- Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);
- Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;  
De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează:
  - Plan de Amplasament și Delimitare al bunului imobil;
  - Extras de Carte Funciară pentru pentru Informare nr.33059 - UAT Baile Herculane emis la data de 04.03.2024;

### 3.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

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

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare 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:

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



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

**IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE:** Terenul supus evaluării se evaluează ca un amplasament cu potențial de parcare auto, așa cum este utilizat de către cei care poședesc în zona;

#### TIPUL RAPORTULUI

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

#### 3.12. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

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

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

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

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efecte juridice.

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

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

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



#### 4. PREZENTAREA DATELOR

##### 4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

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

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra bunului imobiliar “TEREN INTRAVILAN- DRUM” în suprafață de 838 mp, deținut în proprietate de către Orasului B.Herculane Domeniul Public, Identificat cu număr cad. 33059, înscris în CF nr. 33059- UAT B. Herculane.

Zona este reprezentată de terenuri intravilane construite și neconstruite (alei, spații verzi, parcare) în zona centrală (A), strada Complexelor. Pentru terenul studiat s-a efectuat documentația topo cadastrală (CF actualizat).

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

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

###### Așezarea geografică:

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

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

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

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

##### 2.3 PREZENTAREA BUNULUI SUPUS EVALUARII - AMPLASAMENT IN CADRUL LOCALITATII

Imobilul supus evaluării reprezintă o parcelă de teren neingradită utilizată ca parcare auto, amplasată în orașul Baile Herculane, str. Complexelor, zona în care predomină amplasamentele de tip balnear, hoteluri și pensiuni. Terenul are o suprafață de 838 mp, aparține domeniului public și nu intră în circuitul civil (utilitate limitată).



Zona de amplasare a proprietății-nr. cad.33059, str. Complexelor  
(reprezentările grafice sunt orientative; pentru cunoașterea exactă a formei terenului, se recomandă studierea Planului de situație).

Sursa: Portal ANCP

## DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

### Descriere. caracteristici tehnice

- > împrejurire –terenul este neimprejmuț si circumscrie amplasamentul Complexului DIANA, fiind traversat de o strada ingusta ( 4-5 ml) la care are acces direct;
  - > categoria de folosinta a terenului: Curti/Constructii;
  - > suprafata terenului – 5.647 mp-teren in mare parte amenajat, cu unele portiuni taluzate, altele betonate si o parcare auto care deserveste în special turistii si peronalul angajat la complexul Diana;
  - > forma– neregulata (paralelipiped), cu laturi foarte segmentate ( 73 segmente), cu adancimea maxima a parcelei ( N/S) de 119 ml si latimea de cca 54 ml, intrerupta de strada pe o latime de 5 ml, un teren in panta.
- Vecinatati imediate:** Parcela de teren supusa evaluarii se învecineaza cu parcele construite si neconstruite – proprietate privata si cu strada complexelor care traverzeaza parcela .

### Studiu Foto



## 5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale,

comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

#### PIAȚA SPECIFICĂ

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

#### *Analiza cererii*

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

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

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

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

#### *Analiza ofertei competitive*

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

Oferta pentru proprietăți cu destinație similară este scăzută, cele mai multe parcuri sunt în proprietate privată și folosite pentru parcare clienților cazati în hoteluri sau pensiuni private. Parcarile cu plată aparțin de regula orașului, sunt de utilitate publică și administrate de primării. În cazul de față terenul aflat în Domeniul Public nu se tranzacționează de către administrația locală, aceste terenuri se concesionează sau se închiriază.

#### *Echilibrul pietei*

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus este o piață puțin activă, generată atât de contextul economic și politic actual cât și de faptul că terenul este aflat în Domeniul Public , folosit pentru acces și parcare auto, fără posibilitate de utilizare alternativă.

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

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

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

## 6. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare. Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

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

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

- 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 amenajată, în cazul de fata parcare auto, alei de trecere și spații verzi;

CMBU a terenului considerat amenajat –parcare auto și zone verzi cu alei de trecere

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

CRITERII CMBU	DRUM –AMENAJARE PARCARE AUTO ADIACENTA HOTELULUI MINERVA
PERMISĂ LEGAL	DA
POSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA

## 7. EVALUAREA

### Procedura de evaluare

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, 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. Deși este abordarea cea mai recomandată, evaluatorul nu nu a identificat proprietăți comparabile vandute recent sau oferite la vânzare la data evaluării în zona studiată, motiv pentru care aceasta abordare a fost abandonată.

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

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

**Metoda alocării** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform căroră 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.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

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

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

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

**Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente/arende 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/arende (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață.

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

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

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

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

Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

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

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate

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

Pentru determinarea valorii terenului, având în vedere pe lângă cele expuse anterior și zona de amplasare, categoria de folosință și caracteristicile fizice, am utilizat *metoda comparației directe - analiza pe perechi de date, metoda prezentată în Anexa 1.*

**Valoare teren estimată prin piața (rotund) : 100.560 EUR , echivalent 500.195 Lei**  
*Valoarea estimată nu conține TVA*

## 6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat folosind o singură abordare în procesul de evaluare, respectiv abordarea prin piață-comparația directă.

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere atât scopul evaluării – completare inventarului unității administrative, cât și 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.

Valoarea de piață a proprietății de tip teren intravilan „drum” așa cum se găsește la data evaluării, în opinia evaluatorului, este cea estimată prin comparația directă a ofertelor de vânzare, adică:

**100.560 €, echivalent a 500.195 Lei**  
**Curs valutar la data evaluării 1Eur =4.9741 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,9741 RON/EUR din data de 19.03.2024;
- Valorile nu conțin TVA.

Evaluator NAN-COJOCARU MARIA  
Specializare EPI și EI  
Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497





## 9. ANEXE

### Anexa nr. 1 – Evaluare teren ; S= 838 mp-Metoda comparatiel directe-analiza pe perechi de date

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Ofertele de vanzare pentru terenuri similare ( libere) sunt cuprinse intre 100-150 EUR/mp, pretul diferind in functie de localizare, coeficienti urbanistici, suprafata, forma, planeitate, acces, utilitati, etc.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona si CMBU.

#### PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În aceasta etapa au fost evidentiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii și informatiilor culese in timpul inspectiei in teren

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare și vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. **Colectarea** – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate

3. **Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat

4. **Distribuirea** – Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informatiilor relevante identificate.

● In cazul prezentei evaluari, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informatiilor de piață", cu date și informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vanzare, valabile la data evaluarii.

● Proprietățile imobiliare prezentate in fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)

#### FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN LIBER

		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare ofertare-total		412500 €	60.000 €	167.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		100€/mp	120 €/mp	124 €/mp
Tipul comparabilei		Oferta proprietar	Oferta proprietar	Oferta proprietar
Drepturi de proprietate transmise	integral	similar	similar	similar
Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
Conditii de finantare	Numerar	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	Tranzacti nepartinit.	similar	similar	similar
Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare:	B. Herculane-Strada Complexelor	Str.Vicol, zona Zdrele	B. Herculane-Zona centrala, langa Izvorul de apa plata	B. Herculane, zona A BLOCURI
Caracteristici fizice				
Suprafata totală teren :	838 m.p.	4135 m.p.	500 m.p.	1350 m.p.
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox ( ml)	71	97	15	32
Topografie:	Teren plat	Usor inclinat	Teren plan	Usor inclinat
Eliberare teren de constr.	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati ( en el/apa/ canal/ alte)	In zona	similar	similar	similar
Utilizare	drum	similar	similar	similar

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE anexa				
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI</b>				
Pret de oferta (euro)		100	120	124
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare %		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat		95	114	118
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		95	114	118
Condiții de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		95	114	118
Condiții de vanzare	fara	fara	fara	fara
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat		95	114	118
Condiții de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Preț ajustat		95	114	118
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu
suprafata constructie demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0
Cost demolare euro/mp		0	0	0
Ajustare valorice euro/mp teren		0	0	0
Preț ajustat		95	114	118
<b>Localizare</b>	<b>UGSR</b>	<b>Loc. Baile Herculane, Zona - Jdrele</b>	<b>Loc. Baile Herculane, Zona - Stadion</b>	<b>Loc. Baile Herculane, Zona - "Blocuri"</b>
Tip zona	centrala	inferioara	inferioara	inferioara
Ajustare		10%	10%	5%
Ajustare ( euro)		9,50 e	11,40 e	5,88 e
Preț ajustat		105	125	123
Acces	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat	facil, direct, drum public, asfaltat
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare ( euro)		0	0	0
Preț ajustat		105	125	123
Destinatia (utilizarea terenului)	Drum	curti constructii	curti constructii	curti constructii
Ajustare		0	0	0
Preț ajustat		105	125	123
Utilitati	apa / canalizare oras / curent elec - la FS	apa / canalizare oras / curent, elec - la FS	apa / canalizare oras / curent, elec - la FS	apa / canalizare oras / curent, elec. - la FS
Ajustare - apa		0	0	0
Ajustare - canalizare		0	0	0
Ajustare - curent electric		0	0	0
Ajustare - gaze		0	0	0
Ajustare totala utilitati		0	0	0
Preț ajustat		105	125	123
Suprafata	838	4.135	500	1.350
Ajustare %		10%	0%	-5%
Ajustare ( euro)		11 e	- e	-6 e
Preț ajustat		115	125	117
Altele (FS , FUZ, panta, etc.)	1 Front stradal	1 Front stradal	1 Front stradal	1 Front stradal
Ajustare %		0%	-5%	2%
Ajustare ( euro)		0	-6	2
Preț ajustat		115	119	120
<b>CMBU</b>	<b>comercial/turistica</b>	<b>parcare auto</b>	<b>comercial/turistica</b>	<b>comercial/turistica</b>
Ajustare (%)		5%	0%	0%
Ajustare valorica		6	0	0
Preț ajustat		121	119	120
Imprejmuire ( tip, plasa de sarina, panouri din beton, caramida, bolteri ciment)	nu	nu	nu	nu
ml gard		0	0	0
euro/ml		30	30	30
Ajustare totala euro		0 e	0 e	0 e
<b>Preț ajustat</b>		<b>120,8</b>	<b>119,1</b>	<b>119,5</b>
Ajustare totala neta		26	5	2
Ajustare totala neta %		26%	4%	2%
Ajustare totala bruta		26	18	14
Ajustare totala bruta %		26%	15%	12%
<b>Pret corectat</b>		<b>120,8</b>	<b>119,1</b>	<b>119,5</b>
Elemente de comparatie	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Comparabila selectata	COMPARABILA 3			
Cu cea mai mica Ajustare totala bruta %	12%		Data	10.03.2024
			TRUNC =	4.9741 lei
<b>VALOARE TEREN /EURO</b>	<b>100.141 € echivalent a</b>		<b>498.111 lei</b>	

**Valoare teren estimata prin venit (rotund): 100.560 EUR , echivalent cu 500.195 Lei**  
*Valoarea estimata nu contine TVA*

## 7.2 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 redeventei minime anuale, specificam urmatoarele:

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

Redeventa reprezinta o suma ce trebuie 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 sau raport de evaluare de catre evaluator autorizat, 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, avand in vedere ca pentru exploatarea in continuare imediata nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare al terenului. Prin HCL, administratiile locale pot stabili un alt interval de timp pentru recuperarea valorii terenului, in functie de anumite criterii: durata de timp privind disponibilitatea cedarii dreptului de folosinta, posibilitatile de utilizare superioara a acestuia, zona de amplasare si gradul de utilizare al zonei.

Calcul *redeventa anuala* pentru toata suprafata, respective 838 mp:

$100.560 \text{ €} : 25 \text{ ani} = 4.022,40 \text{ €/an}$ ;

Calcul *redeventa lunara* pentru terenul in suprafata de 838 mp:

$4.022,40 \text{ €} : 12 \text{ luni} = 335,20 \text{ €/mp/luna}$

Evaluator NAN-COJOCARU MARIA

Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



## COMPARABILA 1



PRIVAT ⓘ



Adi

076 141 2411

076 141 2411

Trimite mesaj

076 141 2411

Mostră de opinii ale acestor vânzător >

### LOCALITATE

Baile Herculane,  
Cerna-Serreni



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

VEZICĂ DE CĂȘI ȘI ÎNCHIRIERI - CONSUMATORI

Arată mai multe ✓

Scutit de TVA 20%



## Proprietar, Vand Teren Intravilan Baile Herculane - Central

**100 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafața utilă: 4135 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Proprietar, vand teren intravilan in Baile Herculane, pe strada Vicol, in vecinatatea pensiunii El Piazza, rauul Cerna intinzandu-se de-a lungul terenului.

Situat la aproximativ 750 m de centrul statiunii

Suprafata totala a terenului este de 7200 m<sup>2</sup>, din care 4135 m<sup>2</sup> sunt trecuti in CF, restul apartinand Apelor Romane.

Terenul are acces direct de pe strada principala, asfaltata, cu toate utilitatile (curent, apa, canalizare)

Frontul stradal este de 97 m

Preț: 100€ /m<sup>2</sup>

Pentru mai multe detalii, sunati la numarul de telefon. A

076 141 2411

Vizualizare: 1207

Raportează

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/proprietar-vand-teren-intravilan-baile-herculane-central-1DdEN7n.html>

**POZE**



Conform convorbirilor telefonice imobilul se afla in zona Jdrele langa pensiunea El Piazza, zona periferica, care se caracterizeaza din punct de vedere edilitar cu constructii destinate activitatilor turistice (pensiuni, hoteluri) dar si case unifamiliale. Terenul dispune de toate utilitatatile: apa, canalizare, curent electric. 1 front stradal.

## COMPARABILA 2

[< Înapoi](#) [MOLDOVA](#) [ENGLA](#) [FRANCEZA](#) [ROMANA](#) [ITALIANA](#)



PRIVAT



silviu

12/11/2015 10:15

Trimite mesaj

☎ 076 207 0700

Ma inute anuntul de acesti vânzatori >

LOCALITATE

📍 Baile Herculane,  
Cares-Severin



DRPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

© 2015 OLX.ro. Toate drepturile rezervate.

Arată mai multe

Imaginile sunt doar orientative.

### Vand teren Herculane PROPRIETAR

**120 €** Preț negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Vand teren in Herculane, vis a vis de pensiunea Roua de munte (langa terenul de fotbal), este cu acces la raul Cerna, izvor apa plata pe teren, Panoramă extraordinară..

☎ 066977369

Visualizări: 322

🚩 Raportează

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-herculane-proprietar-IDI4dag.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

## POZE

Conform convorbirilor telefonice imobilul se afla in zona Stadionului langa pensiunea Roua De Munte, zona periferica, care se caracterizeaza din punct de vedere edilitar cu constructii destinate activitatilor turistice (pensuni, hoteluri) dar si locuinte colective (P+4E). Terenul dispune de toate utilitatiile: apa, canalizare, curent electric, 1 front stradal.

## COMPARABILA 3



Realizator: CMA

Teren central 1350 mp

Teren central 1350 mp

**167 000 €** Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Feșcăna Mică

Suprafață teren: 1350 mp

Etaj: 1 etaj + 1 etaj + 1 etaj

### DESCRIERE

Vând teren central vizavi de bândărașul gării  
Strada hârtărieilor  
Zona centrală  
Apă curent  
În speșele terenului se află încă Cerna  
Toate actele pentru vânzare  
Fuz făcut recent  
Toate avizele necesare pentru construcție  
Fizioterapie  
Mai multe detalii la telefon

0729 170 1933

0729 170 1933

0729 170 1933

PRIVAT



SSS

0729 170 1933

Trimite mesaj

☎ 079 170 1933

Mostră de esență de cedare a terenului >

LOCALITATE

Băile Herculane,  
Centru-vest



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca vânzător, trebuie să asigurați protecția consumatorilor.

Azetă mai multe >

Prețuri și condiții de vânzare sunt negociabile.

Azetă mai multe >

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-central-1350-mp-IDhQJa5.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>

### POZE

Conform convorbirilor telefonice imobilul se afla in zona Blocuri langa Hotel Magic, zona periferica, care se caracterizeaza din punct de vedere edilitar cu constructii destinate activitatilor turistice (pensuni, hoteluri) dar si locuinte colective (P+4E). Terenul dispune de toate utilitatile: apa, canalizare, curent electric, 1 front stradal.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33059 Băile Herculane

Nr. cerere	6603
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100164932187



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33059	838	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5177 / 19/02/2024</b>	
Act Notarial nr. 239, din 13/02/2023 emis de Truti Dorel Grigore;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 33059 a imobilului cu numarul cadastral, 33059 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32288 inscris in cartea funciara 32288; A1
Act Administrativ nr. 532, din 24/06/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 20459, din 28/08/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 11951, din 24/05/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 11940, din 22/05/2018 emis de BCPI Caransebes; Act Administrativ nr. 17360, din 23/11/2018 emis de Primaria Oraș Baile Herculane;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEHG 532/2002, anexa 5 pozitia 41, dobandit prin Legē, cota actuala 1/1; A1
1) ORAȘ BAILE HERCULANE DOMENIUL PUBLIC	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32288/Băile Herculane, inscrisa prin incheierea nr. 30129 din 26/11/2018;	

**C. Partea III. SARCINI .**

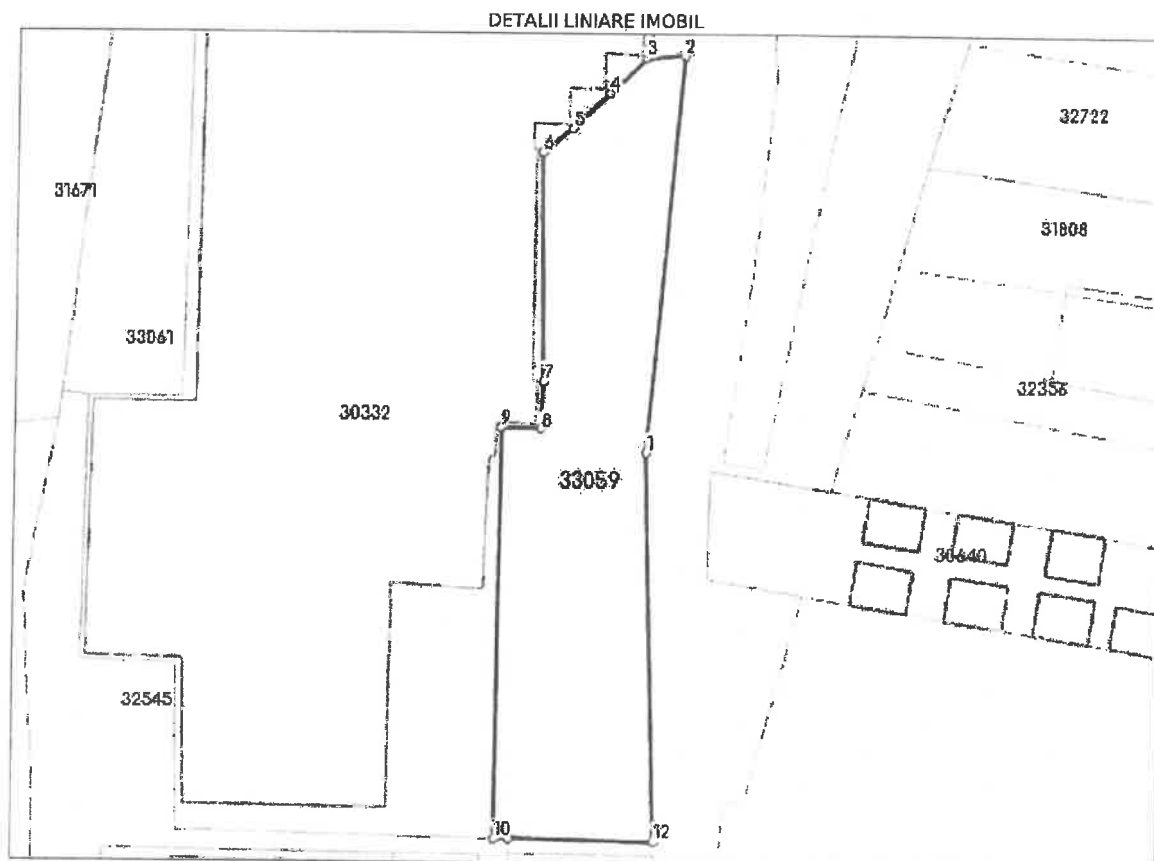
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33059	838	

\* 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	drum	DA	838	-	-	-	Lot.1

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.761
2	3	3.475
3	4	4.605
4	5	4.484
5	6	3.527
6	7	20.459

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.354
8	9	3.54
9	10	36.907
10	11	1.316
11	12	13.062
12	1	34.92

\*\* 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2024, 13:00



## 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](http://www.primaria-baileherculane.ro)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## *II.2. Desfășurarea*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **II.3. Reguli privind oferta**

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

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

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

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

## **II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta 1 – 1.000 lei/an

Oferta 2 – 900 lei/an

Calculul

1.000 lei ..... 100 pct

900 lei ..... x pct

$x = (900 * 100) : 1.000$

$x = 90$  pct.

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

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

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

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

### **ANUNȚ DE LICITAȚIE**

Primăria orasului Baile Herculane, jud. Caras Severin, cu sediul în orasul Baile Herculane, str. Mihai Eminescu nr.10, jud. Caras Severin, organizează în data de \_\_\_\_\_, licitație în vederea concesiunii terenului în suprafață de ..... mp, cu nr. cadastral ....., CF nr. .... 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 2.000 euro echivalent în lei la cursul BNR din ziua în care se face plata, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători /sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători care se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virament bancar în contul special creat în acest sens

Garantia de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

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

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

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

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

- Taxa de participare la licitație în cuantum de 2.000 lei

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

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

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

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



## DECLARATIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea  
precum și conflictul de interese

1. Subsemnatul \_\_\_\_\_ (numele în clar al persoanei fizice), având calitatea de \_\_\_\_\_, în Comisia de evaluare a ofertelor, numită în baza \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, ca, la procedura de \_\_\_\_\_ (se menționează procedura), având ca obiect \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_ (zi/lună/an), organizată de \_\_\_\_\_ (denumirea instituției), 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/lei/mp
2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respectiv de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de \_\_\_\_\_ și ea va ramane obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Datata azi: \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului \_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(Numele și prenumele)

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

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

Subsemnatul, \_\_\_\_\_

(numele și prenumele ofertantului) vă transmit alăturat următoarele:

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

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

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

Data completării \_\_\_\_\_

Cu stimă,

Ofertant,

\_\_\_\_\_  
(semnătura)

## INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului \_\_\_\_\_

2. CNP \_\_\_\_\_

3. Domiciliul \_\_\_\_\_

4. Telefon \_\_\_\_\_

5. E-mail \_\_\_\_\_

Ofertant,

Numele și prenumele \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE  
CĂTRE

UAT Baile Herculane  
Str. Mihai Eminescu nr.10

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

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

Data \_\_\_\_\_

Semnătura ofertant \_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE CAPACITATE

Subsemnatul/a, \_\_\_\_\_,  
(numele și toate prenumele din actul de identitate)  
Cetățean român, fiul/fiica lui \_\_\_\_\_ (numele și prenumele tatălui) și al/a  
\_\_\_\_\_ (numele și prenumele mamei)

Născut la data \_\_\_\_\_, în localitatea/județul \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, domiciliat în (domiciliul complet din actul de identitate)

\_\_\_\_\_,  
legitimat cu CI/BI seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat de \_\_\_\_\_,  
la data \_\_\_\_\_

Cunoscând prevederile art. 326 din noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații,  
declar pe propria răspundere că am capacitatea de a respecta oferta depusă, conform  
cerințelor din Caietul de sarcini.

Data completării \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului \_\_\_\_\_

## OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(Numele și prenumele)

## DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

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

- Nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani
  - Mi-am îndeplinit toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România
- Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării \_\_\_\_\_  
Semnătura ofertantului \_\_\_\_\_

## ANUNTUL DE ATRIBUIRE

Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

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



## **CAIET DE SARCINI**

**privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unei parcele de teren  
in suprafata de 838 mp, inscrisa in CF nr.33059 Baile Herculane,  
situata in orasul Baile Herculane, pe str. Complexelor,  
in scopul exploatarei ca parcare auto**

### **CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII**

**I.1** Punerea la dispozitia concesionarului a unei parcele de teren aflata in proprietatea Orasului Baile Herculane - domeniul public, TEREN intravilan, in suprafata de 838 mp, inscrisa in CF. nr.33059 Baile Herculane, Teren neimprejmuit, identificata cu nr. cad.33059, in vederea exploatarei ca si parcare auto.

**I.2** Locatia: Terenul propus pentru concesiune prin licitatie publica se afla in vecinatatea hotelului Afrodita de pe str. Complexelor nr.6 din orasul Baile Herculane

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

### **CAP. II. SCOPUL CONCESIONARII**

**II.1.** Vazand solicitarile S. C. RESTAURANT BACOLUX S. R. L. inregistrate la Primaria orasului Baile Herculane sub nr.5879/20.01.2024 privind concesiunea parcelei de teren aflata in vecinatatea hotelului Afrodita de pe str. Complexelor nr.6 din orasul Baile Herculane in vederea amenajarii unor locuri de parcare.

Intrucat acest teren este in prezent parcare publica, in vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local al Orasului Baile Herculane si tinand cont de solicitarile inregistrate la Primaria orasului Baile Herculane privind concesiunea unei parcele de teren, consideram oportuna valorificarea terenului in suprafata de 838 mp, in scris in CF. nr.33059 Baile Herculane, prin concesiune prin licitatie publica cu destinatia parcare auto.

### **CAP. III. DIAGNOSTIC JURIDIC**

#### **III.1 Elemente juridice :**

- Terenul in suprafata de 838 mp, se afla in proprietatea Orasului Baile Herculane, judetul Caras-Severin, DOMENIUL PUBLIC, nefiind inclus in inventarul terenurilor proprietate publica al UAT.

- In prezent, terenul propus pentru a fi concesionat nu este revendicat, este 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 partial in scopul exploatarei ca si parcare auto, si amenajare peisagistica cu conditia respectarii legislatiei in vigoare, a conditiile specificate in Certificatul de urbanism nr. 21 din 22.07.2024 si a prescriptiilor Consiliului Local referitoare la aceasta proprietate.

**IV.2.** Concesionarul nu poate aduce alte modificari privind modul de exploatare a terenului si schimbarea destinatiei acestuia, respectiv „parcare auto”, domeniul public al orasului Baile Herculane.

**IV.3.** Imobilul se afla în zona de protecție a monumentelor istorice, conform PUZ ZONA Vicol, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022.

**IV.4.** Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii; autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă; se va urmări caracterul public al parcării, fiind interzisă limitarea accesului auto și pietonal prin îngradiri, bariere, porți, etc; conform planșei U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferentă PUZ Zona Vicol, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;

**IV.5.** Se vor menține accesele pietonale și auto, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice și U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferente PUZ Zona Vicol – accesul pe parcelă se face de pe Str.Complexelor, drum identificat prin CF Nr. 33061 aflat în proprietatea Orașului Băile Herculane, domeniu public; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, potrivit importanței și destinației construcțiilor; se vor avea în vedere cerințele construcțiilor aflate pe terenurile învecinate – amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare; la drumurile ce se termină în fundătură (care pot avea o lungime de maxim 100 m), este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona, inclusiv a autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor; vor fi prevăzute locuri pentru parcare a bicicletelor, conform legislației în vigoare;

**IV.6.** Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare – se vor respecta prevederile Legii nr. 448/ 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, respectiv prevederile normativului NP 051-2012 privind

adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;

**IV.7.** Lucrările de construire a parcajelor vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022; se va preciza modul de evacuare a apelor pluviale și a apelor uzate; apele uzate încărcate cu hidrocarburi vor fi pre-epurate în separatoare de hidrocarburi înainte de a fi evacuate din incintă;

**IV.8** Imobilul se afla în zona de protecție a monumentelor istorice, conform PUZ ZONA Vicol, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022.

**IV.9** În vederea executării lucrărilor de construcție se va solicita avizul Direcției pentru Cultura Caras Severin, privitor la supravegherea arheologică.

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

**V.1** Potrivit Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat P. F. NAN COJOCARU MARIA înregistrat la Primăria Baile Herculane sub nr. 8147/20.03.2024, valoarea de piață a terenului este stabilită la 120,00 EURO/mp. pentru terenul în suprafață de 838 mp, valoarea totală de piață fiind de 100.560,00 EURO, platibilă în maxim 25 de ani, redevența minimă de concesiune este de 4.022,40 EURO/an,

**V.2.** Redevența minimă de concesiune a terenului fiind de 4.022,40 EURO/an, valoarea finală a redevenței se va stabili în urma negocierilor comisiei constituite prin Hotărârea Consiliului Local Baile Herculane și castigatorul desemnat în urma licitației publice.

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

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

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

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

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

## Cap. VI. DURATA CONCESIUNII

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

## Cap. VII. ELEMENTE DE PRET

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

- Ofertanții care vor depune ofertă vor constitui garanția de participare în sumă de 2.000 euro echivalent în lei la cursul BNR în care se face plata.
  - Garanția de participare reprezintă contravaloarea redevenței anuale.
  - Participanților declarați necâștigători li se va restitui garanția de participare
  - Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
  - Garanția de participare nu se restituie în cazul în care ofertanții sunt declarați neeligibili (nu are achitate toate taxele aferente la licitație și/sau nu a depus toate documentele în termen de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire)
- VII.2.** Pretul Caietului de Sarcini este de 500 lei.
- VII.3.** Taxa de participare la licitație este de 2.000 lei
- VII.4.** Taxa de participare la licitație nu se restituie.

## CAP. VIII. CONDITII DE PARTICIPARE

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

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

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

a) Conținutul plicului interior trebuie să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, stersături sau modificări.
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitărilor concedentului, precum și garanția de participare la licitație

b) Pe plicul interior se 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 si liber de sarcini.

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

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

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

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

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

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

## **CAP. XI. DISPOZIȚII FINALE**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **CAP. XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

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

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

**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

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

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

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

**III. TERMENUL CONTRACTULUI**

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

**IV. REDEVENTA**

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

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

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

**V. MODALITATI DE PLATA**

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

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



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

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

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

## **VI. DREPTURILE PARTILOR**

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

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

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

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

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

## **VII. OBLIGATIILE PARTILOR:**

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

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

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

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

**(4)** Sa plateasca redeventa, la termenele stabilite

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

(6) Sa respecte conditiile impuse de natura bunului

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

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

#### **Art.12. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI**

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

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

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

#### **VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

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

#### **X. LITIGII**

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

#### **XI. CLAUZE SPECIALE**

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

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

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

**CONCESIONAR,**

**OFICIUL JURIDIC,**

**SERVICIU ECONOMIC,**

**COMPARTIMENT DOMENIU PUBLIC**

ROMÂNIA  
Județul Caras Severin  
Orasul Baile Herculane  
Nr. 12393 din 18.07.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 21 din 22.07.2024

În scopul: CONCESIUNE PARCARE AUTO

Ca urmare a Cererii adresate de UAT ORASUL BAILE HERCULANE cu domiciliul/sediul în județ CARAS-SEVERIN, orașul BAILE HERCULANE, cod poștal 325200, str. Mihai Eminescu nr. telefon/fax:0255 560439, e-mail: primbh@yahoo.com, înregistrată cu nr. 12393 din 09.07.2024,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul CARAS-SEVERIN, orașul BAILE HERCULANE, cod poștal 325200, identificat prin extras de carte funciara nr. 33059 Baile Herculane respectiv prin extras de plan cadastral,

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

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC :**

- imobil situat în intravilanul orașului Băile Herculane;
- proprietar: ORAȘUL BĂILE HERCULANE, DOMENIUL PUBLIC, intabulare, drept de proprietate HG 532/2002, anexa 5 poziția 41, dobândit prin lege, cota 1/1 – conform CF Nr. 33059 Băile Herculane;
- imobilul se afla în zona de protecție a monumentelor istorice, conform PUZ ZONA Vicol, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022.

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

- folosința actuală: drum – conform CF Nr. 33059 Băile Herculane;
- suprafața teren: 838mp; observații/referințe: Lot.1
- destinație conform PUG: UTR3 – ZONA BALNEARĂ VICOL; conform PUZ ZONA VICOL – ZONA Z2, aprobat prin HCL Nr.43/29.04.2022;
- obligații fiscale: la evaluarea imobilului, se va lua în calcul valoarea impozabilă stabilită conform HCL nr. 85/20.12.2023 privind stabilirea unor taxe locale pentru anul fiscal 2024 - terenul se afla în zona de impozitare A;

## 2. REGIMUL TEHNIC :

- destinație conform PUG: UTR3 – ZONA BALNEARĂ VICOL; conform PUZ ZONA VICOL – ZONA Z2: zonă parcare, drumuri, străzi, alei, zonă verde și rol de agrement, sport;
- P.O.T. maxim = 70%, C.U.T. maxim=2.4;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului este interzisă;
- la executarea de săpături, în cazul sesizării de artefacte și/ sau oseminte, se va sesiza Direcția Județeană pentru Cultură Caraș-Severin;

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

• se vor menține accesul pietonale și auto, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice și U03 Plan Proprietate Asupra Terenurilor aferente PUZ Zona Vicol – accesul pe parcelă se face de pe Str.Complexului drum identificat prin CF Nr. 33061 aflat în proprietatea Orașului Băile Herculane, domeniu public; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere incendii, potrivit importanței și destinației construcțiilor; se vor avea în vedere cerințele construcțiilor aflate pe terenurile învecinate – amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate prevederile legale în vigoare; la drumurile ce se termină în fundătură (care pot avea o lungime de maxim 1 m), este necesară amenajarea acestora, în așa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor ce deserve zona, inclusiv a autospeciilor de intervenție pentru stingerea incendiilor; vor fi prevăzute locuri pentru parcare bicicletelor, conform legislației în vigoare;

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

• lucrările de construire a parcajelor vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022; se va preciza modul de evacuare a apelor pluviale și a apelor uzate; apele uzate încărcate cu hidrocarburi vor fi pre-epurate în separatoare de hidrocarburi înainte de a fi evacuate din incintă; nu se admite construirea de garaje;

• suprafața minimă de zonă verde impusă pe parcelă este de 10%, raportată la suprafața parcelei; se va menține spațiile verzi conform Registrului Spațiilor Verzi și PUZ Zona Vicol; lucrările de construire se vor autoriza cu condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare; plantațiile noi de arbori și arbuști nu vor afecta vizibilitatea asupra monumentelor istorice și perspectivelor din zonă;

• funcțiune dominantă: servicii balneo-turistice, comerț și cazare;

• funcțiuni adiacente: funcțiuni cu acces public (de proximitate), comerț cu amănuntul alimentar/ nealimentar de folosință zilnică, de uz personal / gospodăresc, de promovare a turismului, a produselor locale, tradiționale artizanale, unități de cazare mică, de prestări servicii, balneare cu îndeplinirea condițiilor Regulamentului Local de Urbanism; împrejurări, platforme colectare deșeurilor menajere; spații verzi amenajate, spații pentru sport și recreere, locuri de joacă; amenajări specifice parcurilor, scuarurilor (alei pietonale, obiecte de mobilier urban, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, obiecte decorative etc.); mobilier urban; amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile; accese carosabile, pietonale, piste ciclistice; parcaje, garaje; rețele tehnico – edilitare și construcții aferente;

• utilizări permise: parcuri de utilitate publică care să deservească funcțiunile dominante ale zonei și care nu depășească regimul maxim admis de P+3E+Er, cu condiția ca acestea să nu se amenajeze pe zone reglementate ca fiind de sport, agrement, conform planșei U02 Plan Reglementări Urbanistice aferentă Plan Zona Vicol;

• utilizări permise cu condiții: se va elabora și aproba un plan urbanistic zonal pentru orice construcție nouă care presupune schimbarea de destinație a imobilului teren și construcție și realizarea unor construcții noi alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autoriza-

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

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

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

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

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

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

#### CONCESIUNE PARCĂRE AUTO

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comu solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

