

ROMANIA
JUDETUL CARAS-SEVERIN
ORASUL BAILE HERCULANE
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate publica
a orasului Baile Herculane, in suprafata de 653 mp,
inscris in Cartea Funciara nr.32665 Baile Herculane, nr.cadastral 32665, situat in strada Cernei,
in scopul amenajarii unei parcuri 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 653 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.32665 Baile Herculane, nr.cadastral 32665 elaborat din initiativa primarului orasului Baile Herculane, domnul Miclau Cristian,

Avand in vedere rapoartele de specialitate ale Compartimentului Domeniu Public, Compartimentului Oficiu juridic si ale Serviciului Economic, precum si Raportul de evaluare inregistrat sub nr.15641/22.09.2023, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR,

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

HOTARASTE :

Art.1 Se aproba concesionarea prin licitatie publica a terenului proprietate publica a orasului Baile Herculane in suprafata de 653 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.32665 Baile Herculane, nr.cadastral 32665, conform Anexei nr.1, ce face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul amenajarii unei parcuri auto.

Art.2 Se insuseste raportul de evaluare inregistrat sub nr.15641/22.09.2023, intocmit de evaluator autorizat P.F. NAN-COJOCARU MARIA - EVALUATOR, pentru imobilul teren in suprafata de 653 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.32665 Baile Herculane, care stabileste o valoare de piata de 1.375.796 lei, reprezentand un pret de 2106,88 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 2106,88 lei/mp/an. Redeventa se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei, la data licitatiei publice.

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

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

Art.5 Se aproba Documentatia de atribuire a contractului de concesiune, incluzand Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenului in suprafata de 653 mp, situat in orasul Baile Herculane, inscris in Cartea Funciara nr.32665, cuprins in Anexa nr.3, ce face parte integranta din prezenta hotarare. Concesionarului i se transmite dreptul si obligatia de exploatare a terenului in scopul amenajarii unei parcuri 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 : Băşulescu Petru-consilier local
- Supleant - reprezentant concedent : Doroi Titu-consilier local
- Secretar - reprezentant concedent : Cica Antonio Iozefin-inspector principal
- Supleant - reprezentant concedent : Ghinea Vergiliu Florin-inspector superior
- Membri - reprezentant concedent : Iacobici Pavel
 - reprezentant concedent : Golopența Petru Mircea-sef serviciu economic
 - reprezentant ANAF _____
- Supleanti - reprezentant concedent : Orza Gheorghe-consilier local
 - reprezentant concedent : Piluți PetronelaTatiana-consilier asistent
 - reprezentant ANAF _____

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

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL,
ORZA GHEORGHE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
DUMITRACHE AURELIA**

BĂILE HERCULANE

DATA : 29.11.2023

NR.69

14 exemplare

ANEXA NR. 1
La H.C.L. nr. 69 / 12.11.2023



Nr. crt.	Numar Extras de Carte Funciara	Nr. cadastral Nr. topografic	Denumire categorie de folosinta	Intravilan / extravilan	Suprafata
1.	C.F. nr. 32665	32665	Curti, constructii	Intravilan	653 mp.

ANEXA NR. 2
La H.C.L. nr. 69 / 29.11.2023



Hotararea Consiliului Local nr. 69 / 29.11.2023 privind concesionarea prin
licitatie publica a terenului aflat in proprietatea
orasului Baile Herculane, in suprafata de 653 mp,
inscris in C.F. nr. 32665 Baile Herculane, nr. cadastral 32665

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

Nr. raport: 78/18.09.2023

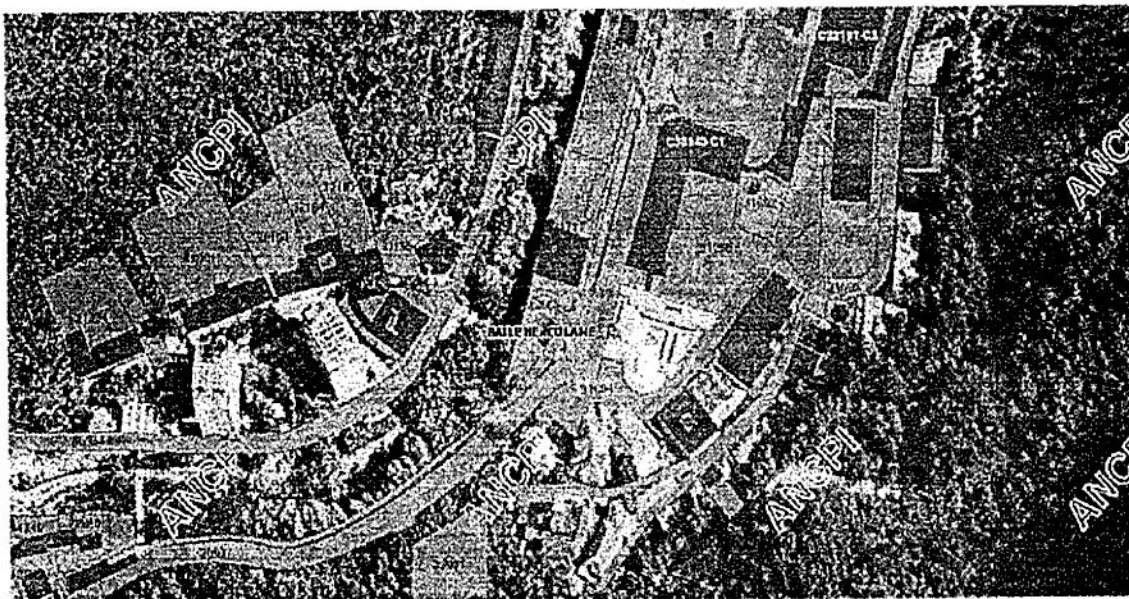
ROMÂNIA
Jud. CARAŞ-SEVERIN
PRIMĂRIA BAILE HERCULANE

15-641
22.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

D.F. 17

al proprietăţii imobiliare de tip teren intravilan –PARCARE AUTO BETONATA (50 locuri) in suprafata de 653 MP, situata administrativ în oraş Baile Herculane, str. Cernei, Jud. C-Severin, înscrisa în CFE 32665 –UAT BAILE HERCULANE, pentru CONCESIONARE prin licitatie publica



Zona de amplasare nr. cad.32665- UAT B. Herculane

Sursa : Portal ANCPPI

PROPRIETAR: ORASUL BAILE HERCULANE–DOMENIUL PUBLIC, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE - cota de 2698/3147 parti si Statul Roman - cota de 449/3147 parti, ambele cote dobandite prin lege.
DESTINATAR/SOLICITANT: Consiliulul Local Baile Herculane, Primăria Baile Herculane-CIF: 3227920 cu sediul in Oras Baile Herculane, Str. M. Eminescu, nr.10.

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: dreptul de proprietate asupra imobilului - teren intravilan amenajat (parcare betonata) în suprafată de 653 mp, înscris în CFE 32665, avand ca obiectiv estimarea valorii de piata a proprietatii supusa evaluării in ipoteza concesionarii prin licitatie publica.

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

DATA EVALUĂRII: 18.09. 2023

DATA EMITERII RAPORTULUI DE EVALUARE: 20.09.2023 EUR

Rezultatele evaluării:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ; S = 653 mp	1.375.796 Lei	276.937 Euro
VALOAREA DE PIATA UNITARA A TERENULUI	2.106,88 lei/mp	424 Euro/mp
REDEVENTA MINIMA ANUALA; S : 653,00 mp (50 locuri parcare)	55.028 Lei	11.077,48Euro
REDEVENTA MINIMA ANUALA / LOC DE PARCARE;	1.100,64 Lei	221,55 Euro
REDEVENTA MINIMA ANUALA / mp teren	84,29 Lei	16,96 Euro

Valorile nu cont în TVA și au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR= 4,9679 lei

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte, sau în totalitate, și nu vor fi revizuite unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. NANTERCAS S.R.L. și al beneficiarilor desemnați.

- Septembrie 2022-



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: **Primăria Baile Herculane**

Obiectul evaluării: proprietate imobiliară reprezentată de o parca de teren intravilan în suprafață de 653 mp, amenajata - parcare betonata cu o capacitate de 50 locuri, identificata cu nr. cad. 32665, inscrisa in CFE nr. 32665-UAT Baile Herculane.

Stimati Domni,

Urmare a solicitării și a acceptării ofertei pentru cumpararea directa a serviciilor de evaluare de catre dvs. din data de 13.09.2023 - cod de identificare DA 33988798, 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 proprietatii imobiliare studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

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

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv 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.

Septembrie 2023 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 AMPLOAREA 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. RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
4. PREZENTAREA DATELOR.....	10
4.1. IDENTIFICAREA ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
4.2. DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI AMPLASARE	10
4.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	111
5. ANALIZA PIEȚEI 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 in suprafață de 653 mp-Parcare amenajata pentru 50 locuri, identificata cu nr. cad. 32665, inscrisa in CFE nr. 32665-UAT Baile Herculane;



Zonă/ utilități: Parcela este amplasata in intravilanul Orasului Baile Herculane-centrul vechi, str. Cernei, in proximitatea Hotelului VERSAY si a complexului balnear CERNA, zona traversata de DJ 608 D.

Zonă/ utilități: zona mixta centrala / utilități urbane in zona, (electricitate, canalizare, apa, CATV).

Scopul raportului de evaluare: informarea clientului asupra valorii proprietății pentru concesionare prin licitatie publica;

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: valoare de piață in ipoteza concesionarii;

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

Proprietar: Orasul Baile Herculane-Domeniul Public, reprezentat de CONSILIUL LOCAL BAILE HERCULANE prin PRIMĂRIA BAILE HERCULANE în cota de 2698/3147 parti și Statul Roman în cota de 449/3147 parti, ambele cote dobandite prin lege.

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

Data inspecție: Inspecția imobilului s-a efectuat la data de 14.09.2023 personal de către evaluator în prezența reprezentantului administratiei locale-dl Cica Antonio-lozefin.

Data evaluare: 18 septembrie 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 septembrie 2023;

Rezultatele evaluării:

Valoarea de piata a terenului, in opinia evaluatorului, este cea estimata prin abordarea prin venit, adica :

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 653 mp	1.375.796	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 653 mp	276.937	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	424,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru 50 locuri parcare	11.077,48	Euro
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru 1(unu) loc parcare	221,55	Euro
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru 1(unu) mp teren	16,96	Euro

Curs valutar la data evaluării 1Eur =4.9679 lei

Evaluator Nan-Cojocaru Maria
Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR (legitimatie nr. 14497)



2. CERTIFICAREA

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

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

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

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

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform reglementărilor din Standardele De Evaluare a Bunurilor 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 2023 la societatea de asigurare – reasigurare ALLIANZ ȚIRIAC.

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.J. având legitimația nr. 14497/2023;

Date de identificare a evaluatorului:

- Adresa: str. G-ral M trapsa, nr. 9, Caransebes, Jud. Caras-Severin
- Telefon: 0724 578 727;
- E-mail: gnantercas@yahoo.com.

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. Caras-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 proprietii imobiliare, reprezentata de teren intravilan cu destinație de „curti/constructii” aflat în proprietatea Orasului Baile Herculane, după cum urmează:

CF	NC	DENUMIRE	SUPRAFATA TOTALA (CF)
32665	32665	Teren neinprejmut –parcare auto	653 mp

Imobilele nu pot fi confundate cu alte proprietati, acestea identificându-se unic prin nr. cadastral. In cazul de fata, s-a efectuat documentație topo cadastrală în vederea întabulării dreptului de proprietate în Cartea Funciară.

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

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

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat îi aparține ORASULUI BAILE HERCULANE –DOMENIUL PUBLIC și STATULUI ROMAN in cote parti- 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.

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



Pagina 5 / 20

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 nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.>

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

3.8. DATA EVALUĂRII

Inspekția Imobilului Subiect a fost realizată la data de 14 Septembrie 2023;

Data evaluării – 18 Septembrie 2023, curs de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9679 lei.

Data emiterii raportului de evaluare: 20 Septembrie 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 proiecție 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 imobiliare



- 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 informare nr.32665- UAT Baile Herculane emis la data de 18.09.2023;

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 valoarea 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 descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare și a aplicării acestora în vederea estimării celei mai probabile valori;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse sau neaparente ale solului, ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previțiunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii



- stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei 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/authenticitatea lor fiind responsabilitatea acestuia;

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE: Terenul supus evaluării se evaluează ca un amplasament – platforma betonată, amenajată de către Administrația locală pentru parcare auto în zona centrală a orașului;

TIPUL RAPORTULUI

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

3.12. 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 evaluata este situata pe raza UAT Baile Herculane, mai exact in intravilan, str.Cernei, FN, iar dreptul de proprietate aparține **ORASULUI BAILE HERCULANE- DOMENIUL PUBLIC** in cota de 2698/3147 si **SATULUI ROMAN** in cota de 449/3147, ambele cote dobandite 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"-PARCARE BETONATA în suprafață de 653 mp, detinut in coproprietate in cotele aratate anterior de catre Orasului B.Herculane Domeniul Public si Statul Roman, identificat cu numar cad. 32665, înscris în CF nr. 32665- UAT B. Herculane.

Zona este reprezentată de terenuri intravilane construite si neconstruite (alei, spatii verzi, parcare) în zona centrala (A), strada Cernei. Pentru terenul studiat s-a efectuat documentație topo cadastrală (CF actualizat).

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

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

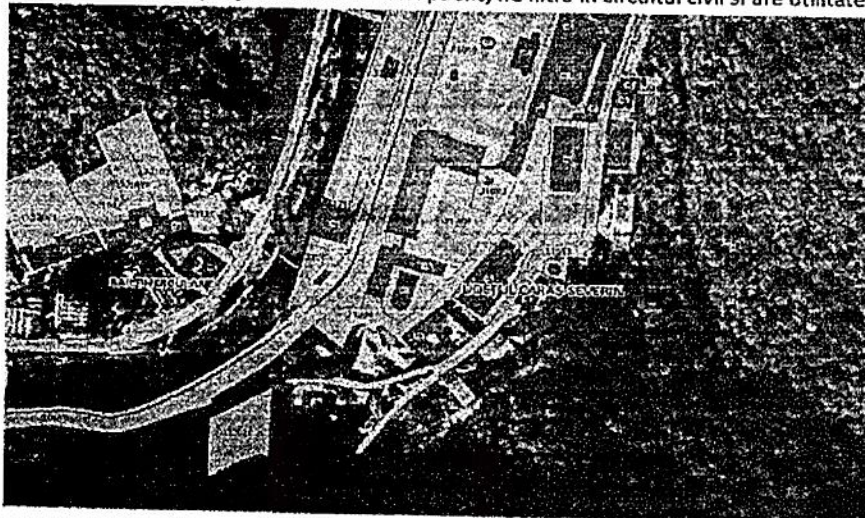
Possibilități de tratament: aerohelioterapie, băi termale, în bazin descoperit, băi termale sulfuroase și sărate, în vane și bazine acoperite; buvete pentru cură internă cu ape minerale, instalații de hidrotermoterapie (și saună), electroterapie, chinetoterapie, hidrochinetoterapie, în bazine; inhaloterapie; 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 parcela de teren amenajata-parcare betonata, amplasata in central vechi al orasului, zona in care predomina amplasamentele de tip balnear,hoteluri si pensiuni.

Terenul are o suprafata de 653 mp, apartine domeniului public, nu intra in circuitul civil si are utilitate limitata.



Zona de amplasare a proprietatii-nr. cad.32665, str. Cernei, traversata de DJ 608D

Sursa: Portal ANCP

(reprezentările grafice sunt orientative; pentru cunoașterea exacte a formei terenului, se recomandă studierea Planului de situație).

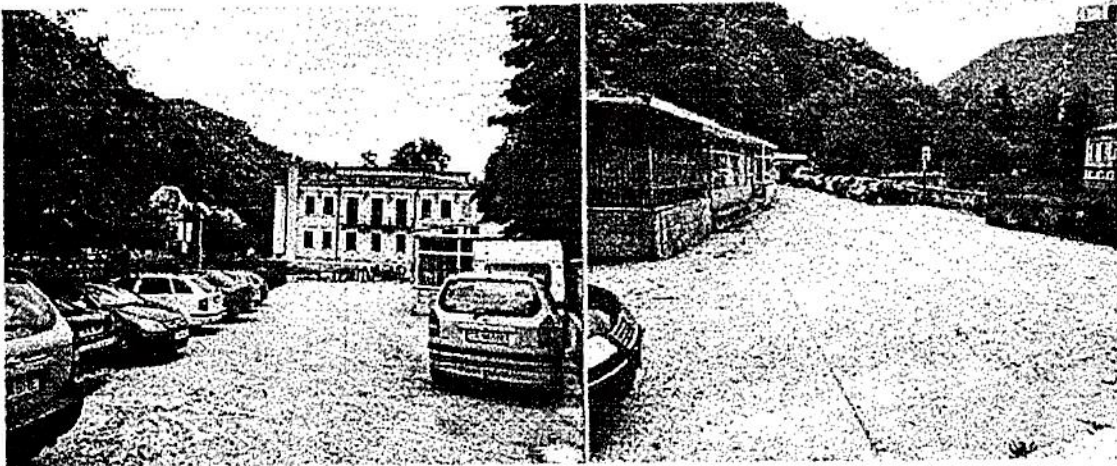


DESCRIEREA PROPRIETĂȚII**Descriere. caracteristici tehnice**

- > imprejmuire –terenul este neimprejmuit, delimitat de amplasamentele vecine;
- > categoria de folosinta a terenului: Curti/Constructii;
- > suprafata terenului - 653 mp-teren plan-platforma betonata , amenajata pentru parcare auto;
- > forma- neregulata (paralelipiped), cu laturi segmentate, cu deschiderea la strada de 27 ml.

Vecinatati imediate: Parcela de teren supusa evaluarii se invecineaza la Nord si Sud cu parcele construite, spre Est cu aliniamentul strazii Cernei si o constructie metalica (chiosc), spre Vest cu albia Raului Cerna.

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 Curtii/Construcții (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 centrală.

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 proprietăți similare în stațiune se poate efectua prin identificarea persoanelor fizice sau juridice care ar putea avea un asemenea tip de cerere, respectiv teren pretabil pentru o dezvoltare 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 fața 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. Aceste parcuri aparțin Domeniului Public și nu se tranzacționează de către administrația locală iar cele private se vând o dată și împreună cu construcțiile.

Echilibrul pieței

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 unul amenajat-parcare auto aflată în Domeniul Public.

Acest tip de proprietăți care aparțin administrației locale, de regula 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 proprietăți 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:

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

Pentru proprietatea evaluată CMBU este analizată în următoarele situații:

- CMBU a terenului considerat liber;
- CMBU a proprietății considerată ca fiind construită, în cazul de fata parcare amenajata;

CMBU a terenului considerat amenajat –parcare auto publica

Având în vedere localizarea suprafața de teren, destinația și amenajarea specifică pentru parcare auto, se face analiză pentru o singură ipoteză:

CRITERII CMBU	UTILIZARE COMERCIALA –PARCARE AUTO
PERMISĂ LEGAL	DA
POSSIBILĂ FIZIC	DA
FEZABILĂ FINANCIAR	DA
MAXIMUM PRODUCTIV	DA

7. EVALUAREA

Procedura de evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

a) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de Comparație Directă, este o procedură prin care valoarea proprietății evaluate se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare identificate pe piață în urma analizei pieței.

Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietății comparabile. Această metodă se utilizează atunci când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu imobile similare din zonă.

Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Efectuarea corecțiilor prețurilor tranzacționate se poate face procentual cu ajutorul indicilor și coeficienților specifici imobilului.

Deoarece evaluatorul nu a avut la dispoziție informații privind vânzări recente sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zona studiată, aceasta abordare nu a putut fi utilizată.

b) Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotecică



(sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent.

În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Deoarece terenul a fost amenajat special pentru parcare auto, acesta a fost utilizat de la data amenajării (construirii) și până în prezent pentru activitate de tip comercial-parcare auto. Proprietatea fiind concepută și amenajată în acest scop (închiriată / loc parcare), abordarea prin venit este justificată și recomandată, motiv pentru care a fost considerată adecvată în acest caz.

c) Abordarea prin cost

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată. Costul de înlocuire se determină prin estimarea costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pentru toate componentele unei construcții similare care include cantitatea reală de material utilizat, manoperă, utilaje, transport, cheltuieli conexe, proiectare, etc.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- stabilirea valorii de reconstrucție totală - prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;
- determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Aceasta poate avea două componente - uzură fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadecvare funcțională - o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare; este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);
- depreciere economică (din cauze externe) - o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluiași activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Chiar dacă parcare este considerată o construcție specială, aceasta reprezintă un teren amenajat, betonat și necesită alocarea valorii proprietății imobiliare pe componente. Cotele de valoare rezultate ca urmare a alocării pot să difere de valorile de piață ale componentelor proprietății, atât din cauze ce țin de sinergiile manifestate între acestea cât și din cauza metodologiei de alocare folosite. Din aceste motive și aceasta abordare a fost abandonată, fiind considerată neadecvată în acest caz.

7.1 Evaluarea proprietății prin venit

Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Având în vedere faptul că proprietatea, în stadiul în care se afla, poate fi închiriată, astfel fiind generatoare de profit prin închiriere. Zona în care este amplasată este una pretabilă închirierii, fiind o zonă centrală, intens circulată auto de către turiști.

Ținând cont de cele invocate, valoarea proprietății (parcare amenajată) a fost estimată prin **venit-submetoda capitalizării directe a veniturilor realizate prin închiriere**.

Esenta acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Conform **GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile**, această abordare reprezintă procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței.

Capitalizarea venitului se utilizează când există informații suficiente de piață despre chirii, grade de neocupare, tranzacții/oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Constă în împărțirea venitului net din exploatare stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea = VNE/c, unde:



VBP = venit brut potential (venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditiile unui grad de ocupare de 100%);

VBE = venit brut efectiv = $VBP \cdot (1 - \text{grad neocupare})$;

VNE = venit net efectiv = venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor operationale, inainte de scaderea amortizarii si a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar = $VBE - \text{cheltuieli exploatare}$ in sarcina proprietarului;

c=rata de capitalizare care este influentata de mai multi factori, printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (VBP) - materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat, chiriiile practicate pe piata specifica de in zona sunt la un nivel de 15,00 lei/loc parcare/24 ore. Acelasi nivel de taxare se regaseste si in HCL Baile Herculane privind taxele si impozitele locale, evaluatorul considerand-o prudenta pentru contextul actual.

- Venitul brut efectiv (VBE) - venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

- Venitul net efectiv (VNE) - rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul venurilor brute, si anume: 20% cheltuieli aferente proprietarului (intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.) incluzand si impozit pe venit (10%).

Tab.1 Calcul tabelar-Abordare prin venit-Parcare betonata (50 locuri de parcare)

Nr.Crt.	Denumire: Spatii administrative si de p/s	Locuri parcare	Explicatii
1	Parcare betonata auto	50	
2	Chirie potentiala	15 lei /zi	taxa/loc/24 ore
3	Venit Brut Potential Anual (VBP)	270.000 €	ctr. 2 x 30 zile x 12 luni x 50 locuri
4	Grad de neocupare	40%	Conform analiza de piata in localitate
5	Total 1 Venit Brut Efectiv (VBE)	162.000 lei	ctr. 3 x (100%-ctr. 4)
6	Impozite, asigurari	16.200 lei	calculate anual
7	Cheltuieli de intretinere, reparatii si exploatare-10% din VBE	16.200 lei	calculate anual
8	Venit net din exploatare	129.600 lei	ctr. 5 - crt. 6 - crt. 7
9	Rata de capitalizare	9,42%	Conform calculului
10	Valoare proprietate in exploatare	1.375.796 lei	crt. 8 / crt. 9
11	Valoarea proprietate	276.937 € 1.375.796 lei	
12	Valoarea de piata pe unitatea de suprafata	424 €/mp 2.106 lei/mp	crt. 11 / crt. 1
Data evaluarii: Curs 1 € =4,9679 lei		18.09.2023	

Selectarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediulcaruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Tab.2 CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

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



Comparabila 1	35.000	7,00 €/mp	350	4.200	85%	3.570	230	357	0	2.983	8,50%
Comparabila 2	25.000	7,50 €/mp	297	3.570	82%	2.927	200	293	0	2.434	10,27%
Comparabila 3	40.000	8,00 €/mp	416	5.000	90%	4.500	250	450	0	3.800	9,50%

Rata de capitalizare = VNE/ V

Pentru proprietatea analizata se alege rata de capitalizare 9,42 %.

VALOAREA ESTIMATA A TERENULUI AMENAJAT - PARCARE AUTO (S: 653,00 mp):

276.937 €, echivalent cu 1.375.796 Lei

Valoarea unitara: 424 €/mp, echivalent cu 2.106 Lei/mp

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 redevenței minime anuale, specificam urmatoarele:

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

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 redevenței 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 conditiile 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 utilare al zonei.

Calcul redeventa anuala pentru toata suprafata, respectiv pentru 50 locuri de parcare:

276.937 € : 25 ani = 11.077,48 €/an pentru cele 50 locuri parcare;

Calcul redeventa anuala pentru 1 (unu) loc de parcare:

11.077,48 € : 50 locuri = 221,55 €/loc parcare/an

Teren - S= 653 mp, nr.cad. 32665 - Baile Herculane

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 653 mp	1.375.796	Lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI; S= 653 mp	276.937	Euro
VALOAREA UNITARA DE PIATA A TERENULUI	424,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru 50 locuri parcare	11.077,48	Euro
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru 1(unu) loc parcare	221,55	Euro
VALOAREA REDEVENTEI ANUALE pentru 1(unu) mp teren	16,96	Euro

8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

CRITERII	ABORDAREA PRIN VENIT
ADECVARE	DA (+)
PRECIZIE	RIDICATĂ (+)
CANTITATEA DE INFORMAȚII	SUFICIENTĂ (+)

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

Pentru proprietatea studiată s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin venit.

VALOAREA DE PIATĂ A TERENULUI, S=658 mp	1374,00	EUR
VALOAREA DE PIATĂ A TERENULUI, S=658 mp	274,80	EUR
VALOAREA UNITARĂ DE PIATĂ A TERENULUI	424,00	Euro/mp
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE pentru 50 locuri parcare	11.077,48	Euro
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE pentru 1(unu) loc parcare	221,55	Euro
VALOAREA REDEVENȚEI ANUALE pentru 1(unu) mp teren	16,96	Euro

Referitor la valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valoarea de piață estimată nu ține cont de TVA
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar folosit la calcule, anunțat de BNR pentru data de 18.09.2023 este 4,9679 lei/EUR; Valoarea estimată în RON și EUR este valabilă la data evaluării;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator NAN-COJOCARU MARIA

Specializare EPI și EI

Membru Titular ANEVAR – legitimație nr. 14497



9. ANEXE





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32665 Băile Herculane

Nr. cerere	26310
Ziua	18
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100157447496	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Băile Herculane, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32665	653	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20788 / 25/06/2021		
Act Notarial nr. 1159, din 18/06/2021 emis de Truti Dorel Grigore:		
B1	Se inființeaza cartea funciara 32665 a imobilului cu numarul cadastral 32665 / UAT Băile Herculane, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32586 in scris in cartea funciara 32586;	A1
Act Notarial nr. 331, din 03/03/2021 emis de Truti Dorel Grigore:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria ragului 13259/29.04.2014 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 449/3147 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32586/Băile Herculane, in scrisa prin incheierea nr. 6449 din 08/03/2021;	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului 8153/01.04.2020 cf, dobandit prin Lege, cota actuala 2698/3147 1) ORASUL BAILE HERCULANE - DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32586/Băile Herculane, in scrisa prin incheierea nr. 6449 din 08/03/2021;	A1

C. Partea III. SARCINI .

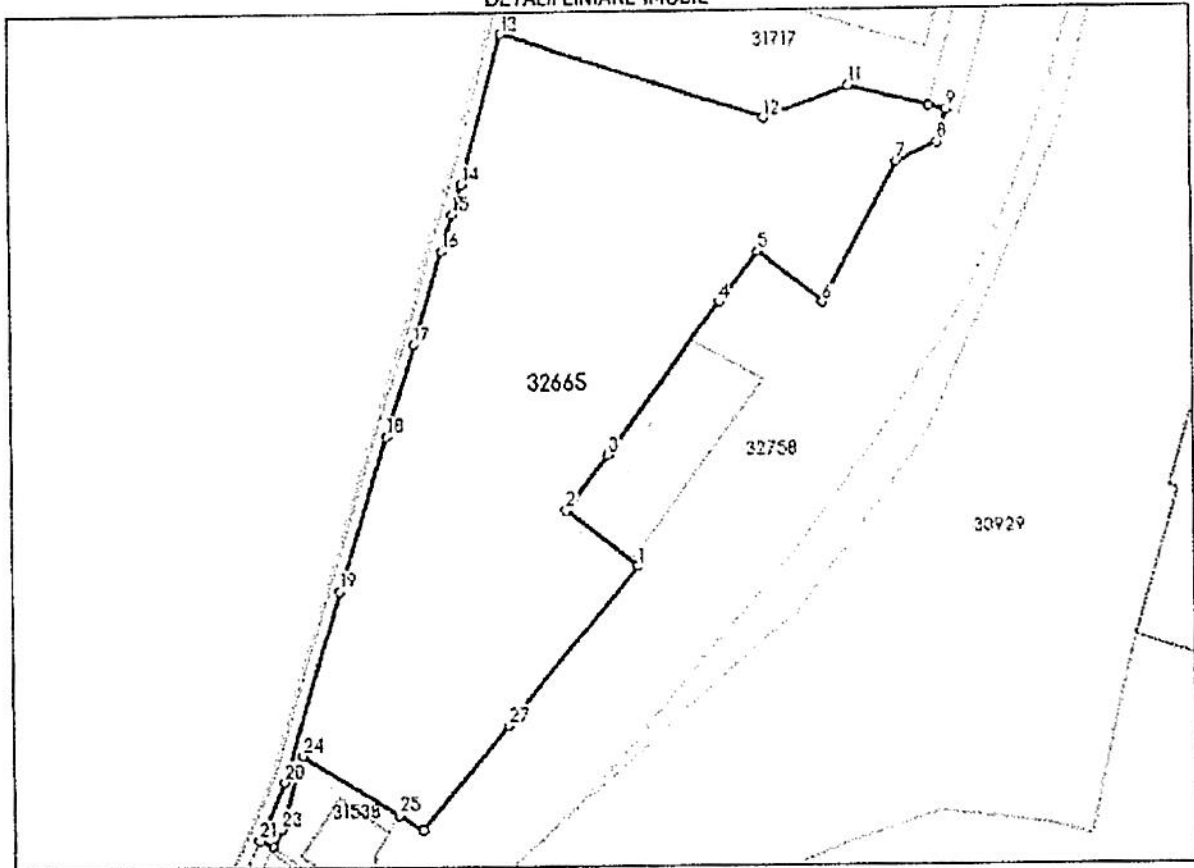
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32665	653	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	653	-	-	-	Lot.1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.089
3	4	10.585
5	6	4.635
7	8	2.426
9	10	0.977
11	12	5.047

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.851
4	5	3.584
6	7	8.889
8	9	1.855
10	11	4.576
12	13	15.407

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	8.465	14	15	1.747
15	16	2.188	16	17	5.537
17	18	5.336	18	19	9.018
19	20	11.093	20	21	3.556
21	22	0.828	22	23	1.079
23	24	4.27	24	25	6.308
25	26	1.558	26	27	7.5
27	1	11.551			

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/09/2023, 14:03



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: U.A.T. Baile Herculane
Adresa: Mihai Eminescu nr.10
Nr. Tel/Fax Tel: 0255560439
e-mail: primbh@yahoo.com
Persoana de contact: Cica Antonio

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

II.1. Organizarea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.2. Desfășurarea

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

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

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

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

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după 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 repecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesiionat (Anexa nr. 7 la documentație), precum și o declarație de eligibilitate, conform Anexa nr. 8 la documentație;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punctajul stabilit pentru acesta este de 100 puncte. Calculul pentru stabilirea punctajului ofertelor cu o valoare mai 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 653 mp, cu nr. cadastral 32665, CF nr. 32665 Baile Herculane

Informații privind documentația de atribuire

Documentația de atribuire va putea fi achiziționată fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”, conform art. 312 alin.(8) Cod Administrativ

De achitat:

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

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.

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

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

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

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

DECLARATIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea
precum si conflictul de interese

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

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.

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

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

Data . _____

Nume si prenume. _____

Semnatura . _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

FORMULAR DE OFERTĂ

CĂTRE

U.A.T. Orasul Baile Herculane

Str. Mihai Eminescu nr.10

1. După examinarea anuntului publicitar din data de _____ și a documentației de atribuire puse la dispoziția noastră de către d-voastră, oferim în speranța adjudecării terenului în suprafață de _____, situat în orasul Baile Herculane str. _____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, suma de _____ euro/lei/mp

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

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

Datata azi: _____

Semnătura ofertantului _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

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

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

(numele și prenumele ofertantului) vă transmit alăturat următoarele:

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

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

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

Data completării _____

Cu stimă,
Ofertant,

(semnătura)

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului

2. CNP _____

3. Domiciliul

4. Telefon _____

5. E-mail _____

Ofertant,

Numele și prenumele _____

Semnătura _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

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

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

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

Data _____

Semnătura ofertant _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE CAPACITATE

Subsemnatul/a, _____,
(numele și toate prenumele din actul de identitate)
Cetățean român, fiul/fiica lui _____ (numele și prenumele tatălui) și al/a
_____ (numele și prenumele mamei)
Născut la data _____, în localitatea/județul _____
_____, domiciliat în (domiciliul complet din actul de identitate)
_____,
legitimat cu CI/BI seria ____ nr. _____, eliberat de _____,
la data _____
Cunoscând prevederile art. 326 din noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații,
declar pe propria răspundere că am capacitatea de a respecta oferta depusă, conform
cerințelor din Caietul de sarcini.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

OFERTANT

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul, _____ (numele și prenumele ofertantului), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de _____, situat orasul Baile Herculane, str.

_____ nr. _____ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral _____, organizată de Primăria orasului Baile Herculane, în data de _____, declar următoarele, sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire:

- Nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani

- Mi-am îndeplinit toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

ANUNTUL DE ATRIBUIRE

Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

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

CAIET DE SARCINI
privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unei parcele de teren
situata in orasul Baile Herculane, pe str. Cernei,
in vederea amenajarii unor parcuri

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 653 mp, inscrisa in CF. nr.32655 Baile Herculane, Teren neimprejmuit, identificata cu nr. cad.32655, in vederea amenajarii unei parcuri.

I.2 Locatia: Terenul propus pentru concesiune prin licitatie publica se afla in vecinatatea statiei de autobuz cu sensul de mers centru - gara si a hotelului Versay de pe str. Cernei nr.1 din orasul Baile Herculane, conform planului de amplasament si delimitare a imobilului

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

CAP. II. SCOPUL CONCESIONARII

II.1. Vazand solicitarile privind concesiunea sau cumpararea parcelei de teren cu destinatia de parcare, inregistrate la Primaria orasului Baile Herculane nr.14897/21.11.2016 a SC VERSAY SRL, nr.13742/21.08.2023 si nr.15294/05.12.2016 a SC COMPLEX CERNA BAILE HERCULANE SRL, in calitate de proprietari ai complexului balnear Cerna respectiv hotel Versay, aflate in vecinatatea terenului in cauza,

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 653 mp, inscris in CF. nr.32655 Baile Herculane, prin concesiune prin licitatie publica cu destinatia parcare auto.

CAP.III. DIAGNOSTIC JURIDIC

III.1 Elemente juridice :

- Terenul in suprafata de 653 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 in vederea extinderii constructiei imobilului, aflat in proprietatea solicitantului, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare si a prescriptiilor Consiliului Local referitoare la aceasta proprietate.

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

CAP.V. CLAUZE FINANCIARE

V.1 Potrivit Raportului de evaluare al proprietatii imobiliare de tip intravilan – parcare auto betonata (50 locuri) intocmit de evaluator autorizat S.C. NANTERCAS S.R.L. inregistrat la Primaria Baile Herculane sub nr. 15.641/22.09.2023, valoarea de piata a terenului este de 276.937 EURO, valoarea unitara a terenului este de 424 EURO/mp, respectiv 221,55 EURO/ loc de parcare, redeventa minima de concesionare este de 55.387,40 EURO/an, platibila in maxim 5 de ani

V.2. Redeventa minima de concesionare a terenului fiind de 55.387,40 EURO/an, valoarea finala a redeventei se va stabili in urma negocierilor comisiei constituite prin dispozitia primarului si castigatorul desemnat in urma licitatiei publice

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

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

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

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

V.6. Cheltuielile privind documentatia de atribuire a concesionarii, respectiv lucrarile cadastrale (dezlipire, dezmembrare, intabulare etc.), Raportul de evaluare, cheltuielile de publicitate etc., se suporta de catre concesionar.

Cap. VI. DURATA CONCESIUNII

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

Cap. VII. ELEMENTE DE PRET

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

- Ofertanții care vor depune ofertă vor constitui garanția în sumă de 500 lei
- Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare.

- Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

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

CAP. VIII. CONDITII DE PARTICIPARE

VIII.1 Licitatia va avea loc la data de _____

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

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

a) Continutul plicului interior trebuie sa contina:

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

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

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

c) Plicurile sigilate vor fi predate comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

CAP.IX. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE PE PARCURSUL CONCESIUNII

Terenul care constituie proprietatea concedentului va fi administrat si exploatat de concesionar in conformitate cu prevederile Contractului de concesiune, acesta ramanand in proprietatea concedentului si urmand a fi restituit de concesionar la expirarea/incetarea Contractului de concesiune. Acesta constituie bun de retur si redevine de drept concedentului, gratuit si liber de orice sarcina, in aceasta categorie intra si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar, fara aprobarea concedentului.

CAP.X. ÎNCETAREA CONCESIUNII

X.1 Concesiunea încetează în următoarele situații:

a) *La expirarea duratei* stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acesteia în condițiile legii, gratuit 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*, în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, fără plata unei despăgubiri. Concesionarul va trebui să-l notifice pe concedent în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării.

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

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

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

CAP. XI. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

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

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

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

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

CAP. XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

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

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

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

_____ cu sediul in _____, prin administrator _____, în 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 _____

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

(b) In primul an de concesiune redevnta se plateste pentru anul in curs (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 redevntei 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 în termen de _____ ani

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

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

VI. DREPTURILE PARTILOR

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

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

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

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

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

VII. OBLIGATIILE PARTILOR:

Art.11. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

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

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

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

(4) Sa plateasca redeventa, la termenele stabilite

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

(6) Sa respecte conditiile impuse de natura bunului

(7) Conform art.463, alin. 2, din Legea 227/2015 (Codul fiscal) actualizata, este obligat, in temeiul art.466, alin.9¹ din Legea 227/2015 actualizata (Codul fiscal), sa depuna declaratie la organul fiscal local in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului de concesiune, respectiv Serviciul Taxe si Impozite din cadrul Primariei Baile Herculane.

(8) Sa realizeze obiectul contractului in termen de 24 de luni de la data semnarii acestuia, respectiv extindere constructie – imobil, conform legii.

Art.12. OBLIGATIILE CONCEDENTULUI

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

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

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

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

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

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

d) Daca nu realizeaza obiectul contractului, respectiv extindere constructie – imobil, in termen de 24 de luni de la data semnarii acestuia

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

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

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

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

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

X. LITIGII

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

XI. CLAUZE SPECIALE

In cazul in care se constata nerespectarea destinatiei terenului, respectiv extindere constructie – imobil, Consiliul Local poate rezilia contractul de concesiune fara plata vreunei despagubiri, fara notificarea prealabila a concesiionarului.

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

CONCEDENT,
ORASUL BAILE HERCULANE
prin **PRIMAR,**
MICLAU CRISTIAN

CONCESIONAR,

OFICIUL JURIDIC,

SERVICIU ECONOMIC,

COMPARTIMENT DOMENIU PUBLIC