



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI VULCAN

ROMÂNIA, Județul HUNEDOARA, Municipiul VULCAN, 336200, Bulevardul Mihai Viteazu Nr.31
Telefon: + 40254570340; +40254570011, Mobil: +40372733044, Fax: +40254571910
web: www.e-vulcan.ro, E – mail: primvulcan@yahoo.com, cod fiscal 4375267



HOTĂRÂRE NR.108 /2022

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, fn în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar

Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 21.04.2022;

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 111/1/11/14.04.2022 și Referatul de aprobare nr. 111/1/12/14.04.2022 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, fn în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar,

Având în vedere Raportul nr. 112/1/13/14.04.2022 al Direcției ADPP din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate „Juridică și de Disciplină”, înregistrat sub nr. 108/1/14/21.04.2022 a Consiliului local Vulcan;

Având în vedere solicitarea Torino Construct S.R.L, înregistrată la Primăria municipiului Vulcan sub nr. 23420/13.04.2022, precum și Studiul de oportunitate nr.23582/14.04.2022 ;

În conformitate cu prevederile art. 861, alin. (3) și art. 871 din Noul Cod Civil, , art. 303 și 312 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin.(6), lit.”a” și art. 139 alin.(3) lit.”g” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

ART.1(1) Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a unei parcele de teren ce aparține domeniului privat al municipiului Vulcan, în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, fn.

(2) Studiul de oportunitate este prevăzut în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a parcelei de teren prevăzute la art.1, identificat conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3 (1) Se aprobă Documentatia de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, fn în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar, prevăzută în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.4 Durata concesiunii se stabilește la 35 ani începând cu data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință a părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

ART.5 Se însușesc Rapoartele de evaluare nr. 209/22.11.2021, nr. 210/22.11.2021 care stabilesc o valoarea de piață a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, prevăzut în anexa nr. 4 și nr. 5 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.6 (1) Prețul de pornire al licitației pentru terenul de 1582 mp se stabilește la 5113 lei/an .
(2) Valorile estimate prevăzute la alin. (1) nu includ T.V.A.

ART.7 Predarea-primirea imobilului se face pe baza unui Proces-verbal încheiat între cele două părți.

ART.8 Se împuternicește primarul municipiului Vulcan să organizeze licitația publică în conformitate cu prevederile legale în vigoare și să încheie contractul de concesiune conform legislației în vigoare și a hotărârii de adjudecare.

ART.9 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART.10 Prezenta hotărâre se comunică Prefectului - Județul Hunedoara, Primarului municipiului Vulcan , Direcției economice , Direcției ADPP , Arhitect șef , și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 21.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER AL STĂNIULEANA

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA



Această hotărâre fost adoptată în ședință ordinară în data de 21.04.2022, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :16

Pentru :16

Împotrivă:0

Abțineri:0

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, fn în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar

Prezentul Studiu de Oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- > Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- > Hotărârea Consiliului Local Vulcan nr. 71/1999 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul public al municipiului Vulcan;
- > Adresa nr23420/13.04.2022, depusă de Torino Construct SRL prin care se solicită concesionarea terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar;
- > Ordinul nr. 34 din 31 ianuarie 2019 privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a avizului privind încadrarea/neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesionare a bunurilor proprietate publică .

Capitolul I

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul este situat în intravilanul municipiului Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, fn, în suprafața de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, inventariat în domeniul privat al municipiului Vulcan. Terenul nu este îngrădit.

Terenul se prezintă ca o suprafață terasată, nefiind supus alunecărilor de teren, inundațiilor sau viiturilor de apă datorită faptului că se află pe un platou superior cursurilor de apă.

Accesul pe teren este posibil din drumul public cunoscut sub numele "Bvd. Mihai Viteazu".

Capitolul II

1. Aspecte de ordin economic, financiar

Terenul ce face obiectul solicitării de concesionare va aduce bugetului local și bugetului de stat sume rezultate din impozite și taxe și prin construirea unui spațiu comercial non-alimentar va crea locuri noi de muncă.

Va scuti Primăria de cheltuieli cu igienizarea zonei.

Se va îmbunătăți imaginea generală a zonei centrale și implicit va crește potențialul municipiului Vulcan.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar în vederea construirii unui spațiu comercial non-comercial se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Pentru executarea lucrărilor concesionarul va fi obligat să obțină acordul proprietarului. Concesionarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc) și va avea obligația de a plăti impozitele și taxele impuse de legislația în vigoare. Concesionarul va permite accesul proprietarului, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea și oricărui lucrări necesare, de interes public, pe care acesta le considera necesare .

Prin realizarea concesiunii, Consiliul Local al municipiului Vulcan ar obține:

- - redevența anuală - redevența de pornire la licitație este de 5113 lei/an și a fost stabilită raportat la valoarea de piață a imobilului având la bază raportul de evaluare întocmit de Mangu Sorin Iuliu -evaluator membru ANEVAR;

- - Construirea unui spatiu comercial non-alimentar, care să asigure crearea de noi locuri de muncă.

2. Aspecte de ordin juridic

Din punct de vedere juridic, concesionarea imobilului teren în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea proiectelor de investiții, ceea ce conferă avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale. În situația de față perioada pentru concesionare este de 35 ani cu posibilitatea prelungirii termenului și cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

3. Aspecte privind protecția și amenajarea mediului

Construirea unui spatiu comercial non-alimentar va respecta prevederile Legii nr. 137/29.12.1995 privind protecția mediului, astfel încât prin modificările finale efectuate de constructor să se aducă un plus de valoare zonei aferente, cât și crearea de noi locuri de muncă. Mărirea unui spatiu comercial non-alimentar, amplasamentul, stilul constructiv și coloritul diverselor construcții din cadrul acesteia nu trebuie să aducă nici un fel de prejudicii peisajului sau mediului înconjurător. Din punct de vedere al protecției mediului, construirea obiectivelor se va realiza cu respectarea normelor privind protecția mediului, iar responsabilitatea privind mediul pe tot parcursul concesiunii, cu privire la obiectul concesiunii, cade în sarcina concesionarului, potrivit clauzelor contractuale.

• a) Protecția calității apelor:

Lucrările de realizare a construcției nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice. Apele pluviale căzute pe terenurile limitrofe vor fi drenate spre canalizarile existente în zona.

• b) Protecția ecosistemelor

Activitatea de amenajare construcției nu va trebui să producă modificări ale echilibrului ecologic din perimetru. Se va avea în vedere - pe cât posibil - ca în perioada organizării de santier oazele de spațiu verde să fie protejate.

c) Amenajarea mediului

Suprafața spațiului verde nu va putea fi diminuată.

4. Aspecte privind norme de protecția mediului și PSI

Obiectivul - construirea unui spatiu comercial non-alimentar va trebui să îndeplinească cerința esențială de calitate „securitate la incendiu”, prevăzută de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare, și de Hotărârea Guvernului nr. 622/2004 privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții, republicată.

CAPITOLUL III

Prin raportul de evaluare nr. 198/18.11.2021 întocmit de Mangu Sorin Iuliu - evaluator membru ANEVAR, s-a evaluat imobilul și s-a stabilit valoarea de 127.820 lei. Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 25 ani, propunem ca valoarea rezultată din evaluare să fie împartită la 25 ani, rezultând astfel o valoare de pornire la licitație de 5113 lei/an. Valorile nu contin TVA. Nivelul redevenței va fi indexat anual cu rata inflației, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local.

Cuantumul redevenței stabilită în baza valorii de piață și în conformitate cu art.17 din Legea nr.50/1991 republicată, este următorul: 127.820 lei:25 ani = 5113 lei/an.

Capitolul IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.

În conformitate cu prevederile art. 362 alin (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune pentru imobilul teren în suprafață de 1582 mp înscris în CF 63217 Vulcan se face prin procedura licitației publice.

Potrivit art 362 alin (3) din OUG nr. 57/2019 „Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător”, respectiv art. 302 - 331 din OUG nr. 57/2019.

Capitolul V

Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în domeniu și a valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului, se estimează că în cazul concesiunii valoarea acestuia poate fi recuperată în maximum 25 ani și se propune un termen de concesiune de 35 ani cu posibilitatea prelungirii termenului și cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Capitolul VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, preconizăm ca încheierea procedurilor de concesiune a imobilului teren în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, este de aproximativ 45-60 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiului de Oportunitate, Documentației de Atribuire, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației (în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală).

Capitolul VII

Există avizul nr. 1046 PS/25.03.2022 al Administrației Naționale a Rezervelor De Stat și Probleme Speciale. Bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare. Imobilul nu este în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale.

Municipiul Vulcan, 21.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER AL STĂNILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

JR. ROGOBETE MIHAELA

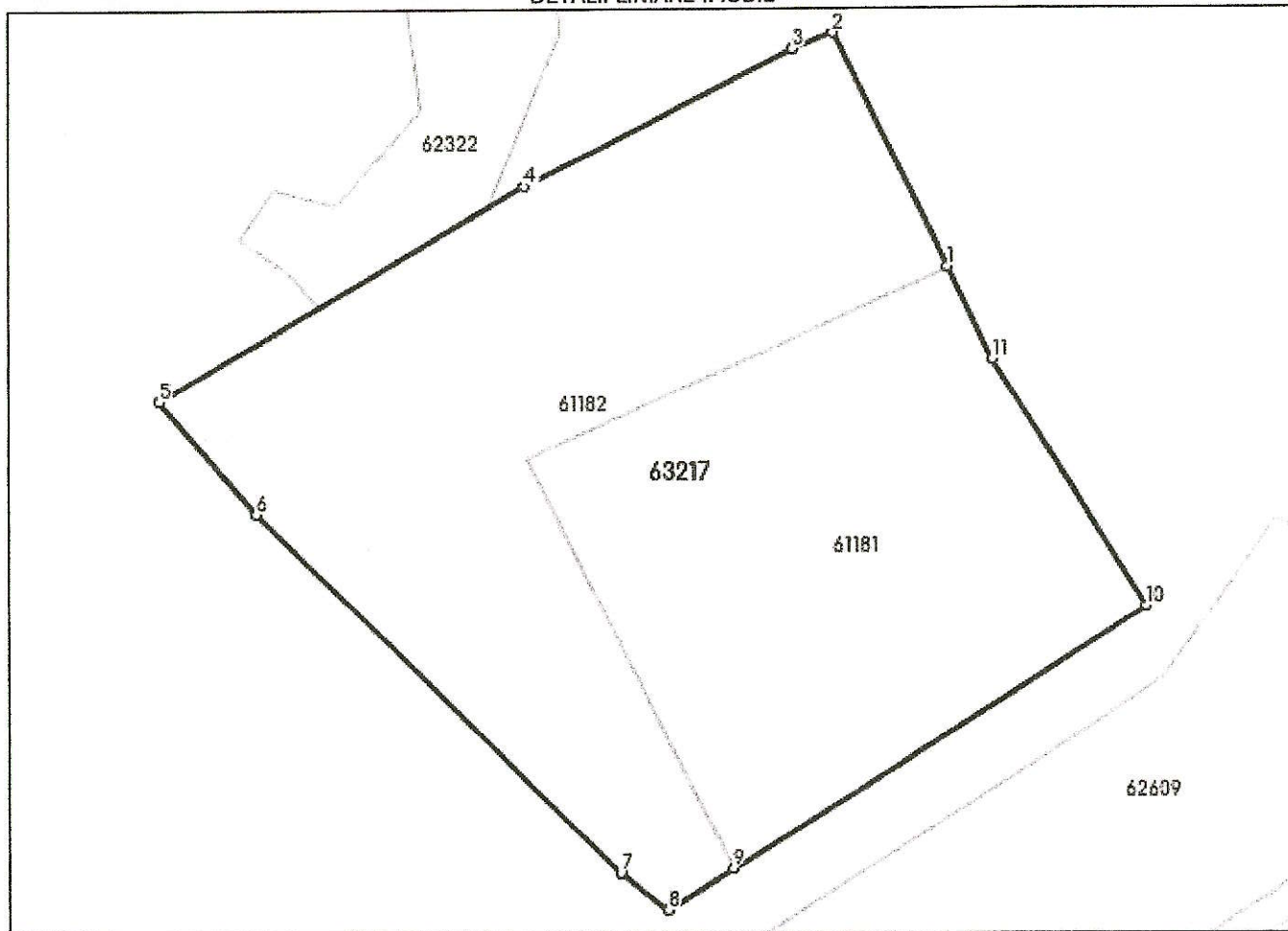
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63217	1.582	

* 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 constructii	DA	1.582	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.372
2	3	2.546
3	4	17.739
4	5	24.871
5	6	8.806
6	7	30.147

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL
JR ROGOLTE MIHAELA

Președinte de sedință
C.L. ALSTAN



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, fn în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Autoritatea contractantă: Primăria municipiului Vulcan

CUI:4375267

Adresă: Vulcan, b-dul M.Viteazu nr. 31, cod 336200, jud. Hunedoara, România

Date de contact: tel. 0254/570340 int.214, fax 0254/571910, e-mail primvulcan@yahoo.com

Persoane de contact:

Merisanu Cristian Ion – primar;

Acs Paraschiva – arhitect șef

ing. Dan Costoviciu Mihaela - inspector ADPP

Licitația de atribuire a contractului de concesiune se organizează în conformitate cu:

OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Hotărârea Consiliului Local nr...../2022, adoptată de Consiliul Local al municipiului Vulcan

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura utilizata pentru concesionarea terenurilor este licitatie publica, cu depunerea de oferte in plic inchis, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

A. Licitatie

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale private de comunicatii electronice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- informatii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul; data-limita pentru solicitarea clarificarilor;
- informatii privind ofertele: data-limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
- data si locul la care se va desfasura sedinta de deschidere a ofertelor;
- instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

- data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii. Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

Concedentul pune la dispozitia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar al documentatiei de atribuire, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

Concedentul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Concedentul are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

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 alineatul anterior, 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.

Procedura de licitatie pentru concesiunea unei parcele de teren se poate desfasura numai daca in urma anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile pentru acea parcela de teren.

In cazul in care in urma anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile pentru concesiunea parcelei de teren concedentul este obligat sa anuleze procedura de concesiune pentru respective parcela de teren si sa organizeze o noua licitatie.

In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

B. Comisia de evaluare a ofertelor

Componenta comisiei de evaluare, precum și supleanții acesteia, se stabilesc prin hotărâre a consiliului local, presedintele și secretarul fiind numiti dintre membrii acesteia.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea proceselor-verbale;

e) întocmirea raportului de evaluare;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

C.Determinarea ofertei castigatoare

(1) Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință privată, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la alin. (6) și la Cap.3 Caiet de sarcini, lit.C „Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele” alin.(2)-(5) și (8)

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Cap.3 Caiet de sarcini, lit.C „Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele” alin.(5)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată prevăzute de prezenta secțiune, anunț având conținutul prevăzut la art.319 alin(22) din OUG 57/2019

(22) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).

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

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

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la lit.A Licitatia.

D. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

(1) Prin excepție de la prevederile lit.C “Determinarea ofertei castigatoare”, alin. (20), concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019.

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

E. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

F. Neîncheierea contractului

(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

3. CAIET DE SARCINI

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

a) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Bunul care face obiectul concesionării este o parcelă de teren, situată în Municipiul Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, nr. FN, județul Hunedoara, identificată în CF nr 63217 Vulcan, nr. cadastral 63217, în suprafața de 1582 mp.

Terenul este liber de sarcini, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Terenul este împrejmuit, se află în intravilan, are categoria de folosință curți construcții și aparține domeniului privat al Municipiului Vulcan, fiind înscris în inventarul bunurilor din domeniul privat, aprobat prin HCL nr.16/2022, la poziția nr. 8.

b) Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Parcela de teren este concesionata in vederea construirii unui depozit de materiale.

c) Conditile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Din punct de vedere economico- financiar, concesionarea va conduce la obtinerea unor beneficii din venituri constând în:

- venituri din redeventa;
- taxa pe teren aplicabila terenurilor concesionate conform Codului Fiscal,
- impozit pe clădire, după finalizarea construcției,
- venituri din taxe pentru eliberarea autorizatiei de construire

Din punct de vedere social, concesionarea va conduce la satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, precum si la ridicarea gradului de civilizatie si confort a acesteia.

Din punct de vedere al protecției mediului, construirea obiectivelor se va realiza cu respectarea normelor privind protecția mediului, iar responsabilitatea privind mediul pe tot parcursul concesiunii, cu privire la obiectul concesiunii, cade in sarcina concesionarului, potrivit clauzelor contractuale.

B. Condiții generale ale concesiunii

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar in derularea concesiunii

Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sanctiunea nulității absolute, concesionarul nu poate instraina si nici greva bunul dat in concesiune sau, dupa caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii si care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, sa fie predate concedentului la incetarea, din orice motive, a concesiunii.

Fructele bunului concesionat revin concesionarului.

In toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune. *(Cod civil)*

b) Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare;

Concesionarul este responsabil pentru respectarea prevederilor legale privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare.

c) Obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanenta;

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate si permanenta a bunului concesionat.

d) Interdictia subconcesionarii bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

e) Durata concesiunii;

Durata concesiunii este de 35 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul partilor, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani..

f) Redeventa minima si modul de calcul al acesteia

Valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii: pentru imobilul teren in suprafata de 1582 mp, valoarea de piata este de 127.820 lei fara TVA, stabilita prin Raportul de evaluare întocmit de Mangu Sorin Iuliu, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR;

Cuantumul redeventei stabilita in baza valorii de piata si in conformitate cu art.17 din Legea nr.50/1991 reprivatata, este urmatorul:

- 127.820 lei : 25 ani = 5113 lei/an.

Terenul este concesionat in vederea construirii în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar, pentru desfasurarea unor activitati economice generatoare de venituri, astfel că exista proportionalitate între redeventa stabilita si beneficiile rezultate din exploatarea bunului.

Astfel, nivelul minim al redevenței stabilit pentru parcela de teren identificata in CF nr. 63217 Vulcan este de 5113 lei/an.

Valorile nu contin TVA.

Nivelul redevenței va fi indexat anual cu rata inflatiei, aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Vulcan. Plata se va face pana la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.

h) Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent

In vederea participarii la licitatie ofertantii sunt obligati sa depuna garantia de participare la licitatie. **Garantia de participare la licitatie este stabilita la suma de 2557 lei.** Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare. Garantia este obligatorie si se stabileste la nivelul unei cote de 90% din redevența anuala. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalități și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, iar în situatia în care nu a fost utilizata, aceasta se restituie concedentului dupa indeplinirea obligatiilor privind finalizarea investitiei si achitarea cuantumului total al redevenței.

Garantiile pot fi constituite dupa cum urmeaza:

- prin ordin de plată depus în contul nr RO34TREZ3685006XXX001947 deschis la Trezoreria Petrosani, CUI 4375267

- prin lichiditati la casieria Primariei Municipiului Vulcan

- prin fila CEC vizata in banca

Garantiile de participare la procedura depuse de ofertantii necastigatori se restituie, la cererea acestora, in termen de maxim 15 zile de la data semnarii contractului de concesiune.

Garantia de participare la licitatie se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul în care după adjudecare, ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termen de 20 zile de la data realizării comunicării către ofertanți, pentru încheierea contractului de concesiune(cu excepția cazurilor de forță majoră).
- c) în cazul în care după adjudecare, ofertantul declarat câștigător refuză în scris încheierea contractului.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei, aceasta achitându-se la casieria Primăriei Municipiului Vulcan și conferă plătitorului dreptul de a intra în posesia caietului de sarcini și a documentației de atribuire.

Caietul de sarcini se obține în baza cererii depusă de ofertant în acest sens, putând fi ridicat de la Serviciul Administrarea Domeniului Public si Privat din cadrul Primariei orasului Vulcan, camera 32.

Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, material cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniuluicultural national, dupa caz, protectia mediului, protectia muncii, conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte.

Nu este cazul.

C. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire
- (2) Ofertele se redacteaza in limba romana.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, 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, respectiv se va indica parcela de teren pentru care se depune oferta.

(5) Plicul exterior va trebui să conțină:

a) –certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului – copie Conform cu originalul;

b) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte starea societății – original sau copie Conform cu originalul;

c) – certificat fiscal din care să rezulte că nu are înregistrate datorii față de bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie Conform cu originalul;

d) – certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite și Taxe locale al Municipiului Vulcan, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local - original sau copie Conform cu originalul;;

e) - certificat fiscal emis de primăria în raza careia își are sediul societatea, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante - original sau copie Conform cu originalul;

f) - copie C.I al reprezentantului societății sau al împuternicitului acesteia (dacă este cazul);

g) – dovada achitării taxei de salubritate - original sau copie Conform cu originalul

h) - împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia

i) - certificat de cazier judiciar care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, înșelătorie și delapidare, pentru reprezentantul legal al societății – original sau copie Conform cu originalul;

j) - ultimul bilanț contabil înregistrat la Direcția generală a finanțelor private din care să rezulte o activitate profitabilă, iar în cazul societăților care au mai puțin de 12 luni de activitate, ultima bilanță de verificare contabilă întocmită înainte de data depunerii ofertei, din care să rezulte o activitate profitabilă sau în lipsa acestora raportările contabile depuse la sediul ANAF la data de 31.12.2021– original sau copie Conform cu originalul;

k) - dovada privind achitarea documentației de atribuire și a garanției de participare la licitație : taxa pentru caietul de sarcini este în valoare de **10 lei** se achită la Casieria Municipiului Vulcan, iar garanția de participare este de **2557 lei** și poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO34TREZ3685006XXX001947 deschis la Trezoreria Petroșani, CUI 4375267 sau poate fi depusă în numerar la casieria instituției.

Nota : certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.

l) - fișa cu informații privind ofertantul - anexa nr. 1 - original

m) - declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări – anexa nr. 3 - original

n) – declarație privind eligibilitatea – anexa nr. 2– original;

o) – declarație pe propria răspundere că solicitantul nu face obiectul unei proceduri de reorganizare judiciară, lichidare sau faliment –anexa nr. 5 - original;

p) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) - anexa nr. 4

r) - declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificări etc)

(7) Documentele care se depun în fotocopii și se certifică de către ofertant conform cu originalul sau originale.

(8) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, acesta va cuprinde redevența în lei/an oferită, conform anexei nr. 4.

(9) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

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

(11) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pentru o perioadă de 90 de zile.

**D. Clauze referitoare la încetarea/rezilierea contractului de concesiune de bunuri
proprietate privată**

Încetarea/rezilierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- concesionarul este obligat ca în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune să depună documentația în vederea obținerii certificatului de urbanism pentru obiectivul de investiții spațiu comercial non-alimentar.
- concesionarul este obligat ca în termen de 6 luni de la de la emiterea certificatului de urbanism să depună documentația în vederea obținerii autorizației de construire
- concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la de la emiterea autorizației de construire să finalizeze construcția
- prin acordul părților.

În situația în care în care interesul național sau local o impune concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În această situație concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune se va proceda după cum urmează:

- **Bunuri de retur**, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concedentului liber de orice sarcină;
- **Bunuri proprii** nu sunt.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire

Ofertele se redacteaza in limba romana.

Ofertele se depun la sediul concedentului, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

- fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari ,
- acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini,
- dovada depunerii garantiei de participare
- acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor concedentului:

Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, care trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pentru o perioada de 90 de zile.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita în anunțul concesiunii sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor este confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

5. INFORMATII DETALIAE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- Cel mai mare nivel al redevenței
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător

Ponderea fiecărui criteriu este următoarea:

1. Pentru cel mai mare nivel al redevenței ponderea (punctajul) este de 40%

- pentru cea mai mare redevență se acordă punctajul maxim alocat criteriului, respectiv 40 pct.;

b) pentru o redevență „r”, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), se acordă „n” pct., astfel: $40 \times \text{redevența „r”} / \text{redevența cea mai mare}$.

2. Pentru stabilirea capacității economico-financiare a ofertanților, ponderea (punctajul) este de 35%

Ofertantul prezinta documente finaciar contabile (ultimul bilant contabil inregistrat la Directia generala a finantelor private din care sa rezulte o activitate profitabila, iar in cazul societatilor care au mai putin de 12 luni de activitate, ultima balanta de verificare contabila intocmita inainte

de data depunerii ofertei, din care sa rezulte o activitate profitabila) din care sa rezulte are capacitatea de a asigura resursele necesare indeplinirii contractului, respectiv plata redeventei pentru minim 24 luni si realizarea investitiei la care se angajeaza.

- Pentru pentru cea mai mare medie a cifrei de afaceri la finalul anului 2021 se acordă punctajul maxim alocat criteriului, respectiv 35 pct.
- pentru altă medie „r” a cifrei de afaceri decât cea prevăzută la lit. a), se acordă „n” pct., astfel: $25 \times \text{media cifrei de afaceri „r”} / \text{media cifrei de afaceri cea mai mare}$

3. pentru protecția mediului înconjurător, ponderea (punctajul) este de 25%.

Daca ofertantul prezinta dovada achitarii taxei de salubritate se acorda 25 puncte.

Daca ofertantul nu prezinta dovada achitarii taxei de salubritate se acorda 0 puncte.

Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Oferta declarată câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, cu îndeplinirea obiectivelor stabilite în caietul de sarcini.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții aflați 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.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit termenelor și condițiilor prevăzute de Legea nr. 554/20041 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

7. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în documentația de atribuire și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din documentația de atribuire, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă partile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea. Astfel, fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

A. Clauze privind drepturile și obligațiile concesionarului:

- În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- Concesionarul are dreptul de a solicita acordul concedentului în vederea efectuării operațiunilor tehnice de alipire/dezmembrare a imobilului ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.
- Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate privată;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.
- Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.
- 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, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul unei cote de 90% din redevența anuală. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.
- Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.
- Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea stabilită în urma licitației, și în modul stabilit în contractul de concesiune, respectiv plata redevenței anuale se va face până la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.
- La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
- În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
- În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.
- Concesionarul este obligat ca în termen de 6 luni de la semnarea contractului de concesiune să depună documentația în vederea obținerii certificatului de urbanism pentru obiectivul de investiții construirea unui spațiu comercial non-alimentar.

- Concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la de la emiterea certificatului de urbanism să depună documentația în vederea obținerii autorizației de construire
- Concesionarul are obligația să achite taxa pe teren, stabilită potrivit Codului Fiscal și a hotărârilor Consiliului Local al orașului Vulcan,
- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată (condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc).
- În cazul necesității devierii rețelelor de utilități de pe terenul concesionat, cheltuielile generate de acestea cad în sarcina concesionarului.
- Concesionarul, după realizarea investițiilor, poate înstrăina construcția, conform prevederilor legale în vigoare, situație în care dreptul de concesiune se transmite noului proprietar.
- Concesionarul are obligația de a face demersurile pentru notarea în Cartea Funciara a dreptului de concesiune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului. Toate cheltuielile legate de notarea contractului, sunt în sarcina concesionarului.
- Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construire să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate ; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);
- Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii
- La închiderea șantierului concesionarul este obligat să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament

B. Clauze privind drepturile și obligațiile concedentului:

- Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, comunicată cu minim 10 zile înainte de data verificării.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.
- În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

C. Răspunderea contractuală

Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței și despăgubiri.

Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

D. Renunțarea la concesiune

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute anterior, ce țin de culpa sa, concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

F. Alte clauze

La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Orice modificare a contractului de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți

În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

G. Definiții

Prin forța majoră, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Prin interes național sau local, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Formularele (anexele 1-6) sunt obligatorii și fac parte integrantă din prezenta documentație

(denumirea/numele)

-MODEL-

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
- Fax:
- E-mail:
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri conform raportarilor contabile depuse la ANAF la data de 31.12.2021:

Cifra de afaceri anuala
la 31 decembrie

(echivalent euro)

Cifra de afaceri anuala
la 31 decembrie
(mii lei)

1.

Data completării _____

Ofertant, _____

(semnatura autorizata)

OFERTANT

ANEXA NR. 2

(denumirea/numele)

MODEL
DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al

(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură si a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că în ultimii 3 ani nu am fost desemnat/a câștigător/oare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale si nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

De asemenea, declar că la prezenta procedură depun o singura ofertă. Subsemnatul declar ca informațiile furnizate sunt complete si corecte în fiecare detaliu si înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispunem.

Prezenta declarație este valabilă până la data de

_____.
(se precizeaza data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării _____

Ofertant, _____

(semnatura autorizata)

- MODEL

DECLARATIE DE PARTICIPARE

pentru procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217vulcan, nr. cad. 63217, proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, fn în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar publicat în data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru
concesionarea,-----

----- organizată în ședința publică la data de -----de
Primăria Municipiul Vulcan.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul procesului de concesionare a -----

----- în condițiile în care Consiliul Local
al Municipiului Vulcan prin Primăria Municipiului Vulcan, nu decide altfel:

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ședinței publice de prezentare a ofertelor, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ Ofertant _____

MODEL

FORMULAR DE OFERTA PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ

a terenului în suprafață de 1582 mp înscris în 63217 Vulcan, nr. cad. 63217,
proprietate privată a municipiului Vulcan, situat în Vulcan, Bvd. Mihai Viteazu, fn în
vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai
oferantului

_____, ne oferim
ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire , sa
concesionam terenul de _____ mp, situat in Mun. Vulcan, pentru o redeventa de _____
lei/mp/an, reprezentand _____ lei /an.

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita câștigatoare, sa
concesionam terenul pe o durata de minim _____ ani de la incheierea contractului.

3. Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, de
la data depunerii si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand
inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune aceasta oferta,
impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este
stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

5. Nu depunem oferta alternativa si nu suntem intelesi cu alti ofertanti cu privire
la cuantumul redeventei sau alte prevederi ale ofertei.

Data _____ Ofertant _____

CANDIDATUL/OFERTANT

ANEXA NR. 5

MODEL

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

solicitantul nu face obiectul unei proceduri de reorganizare judiciară, lichidare sau faliment

Subsemnatul/Subscrisa _____ cu adresa/sediul social _____, declar pe proprie răspundere cunoscând că falsul în declarații este pedepsit de legea penală, că societatea _____ nu face obiectul unei proceduri de reorganizare judiciară, lichidare sau faliment.

Data _____ Ofertant _____

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

1. UAT Municipiul Vulcan, cu sediul în Municipiul Vulcan, Bld. Mihai Viteazu, nr. 31, jud. Hunedoara cod 335400, telefon/fax 0254/248880, cod fiscal 4375267, reprezentat prin PRIMAR ing. ec. Merișanu Cristian Ion, în calitate de concedent, pe de o parte, și

2. _____, cu sediul în _____, identificata prin cod unic de inregistrare RO _____ si numar de inregistrare la Registrul Comertului _____, reprezentata prin administrator _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de.....,

la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr.....precum și a procesului verbal nr..... s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1

Obiectul contractului este imobilul teren situat în intravilanul Municipiul Vulcan, str. Bvd Mihai Viteazu, fn, în suprafața de 1582 mp, având număr cadastral 63217, înscris în cartea funciară nr. 63217 Vulcan, inventariat în domeniul privat al Municipiului Vulcan.

Terenul situat în intravilanul Municipiul Vulcan, str. Bvd Mihai Viteazu, fn, în suprafața de 1582 mp, având număr cadastral 63217, înscris în cartea funciară nr. 63217 Vulcan, inventariat în domeniul privat al Municipiului Vulcan se concesiunează în vederea construirii unui spațiu comercial non-alimentar.

Art. 2

Termenul

(1) Durata concesiunii este de 35 ani, și intră în vigoare începând cu data de

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3

Redevența este de.....lei /an.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională).

Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice, respectiv.....lei/ an.

Art. 4

(1) Plata redevenței se face prin contul indicat de concedent deschis la Trezoreria Municipiului Petroșani, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2022.

(3) Începând cu anul 2023, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Pact comisoriu :Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

IV Drepturile și obligațiile partilor

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

(4) Concesionarul are dreptul de a solicita acordul concedentului în vederea efectuării operațiunilor tehnice de alipire/dezmembrare a imobilului ce face obiectul concesiunii.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu.

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii parcurii ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat ca în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune să depună documentația în vederea obținerii certificatului de urbanism pentru obiectivul de investiții spațiu comercial non-alimentar.

(3) Concesionarul este obligat ca în termen de 6 luni de la de la emiterea certificatului de urbanism să depună documentația în vederea obținerii autorizației de construire

(4) Concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la de la emiterea autorizației de construire să finalizeze construcția

(5) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(6) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

- (8) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
- (9) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (10) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (11) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc.).
- (12) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta îl considera a fi necesare.
- (13) Concesionarul este obligat să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (14) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (15) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (16) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (17) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.
- (18) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concedentului pentru primul an de concesionare în contul RO25TREZ3705006XXX000045 deschis la Trezoreria Petroșani, CUI 4375267. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.
- (19) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de construire a imobilului să prezinte concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism);
- (20) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (21) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate. În cazul de modificare unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii,

aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

(22) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine..

(23) Concesionarul are obligația sa asigure si sa mențină toate lucrările și instalațiile în buna stare de funcționare, conform prevederilor regulamentarilor în vigoare privind exploatarea parcărilor publice;

(24) Concesionarul trebuie sa se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier și al securității utilizatorilor parării;

(25) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majora.

(26) Concesionarul are obligatia de a executa lucrarile de construire în termenul stabilit la art. 7 alin 2 și 3. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.

(27) La închiderea șantierului concesionarul este obligat să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament ce vor fi preluate de Primăria Municipiului Vulcan.

(28) Concesionarul este obligat să ia măsurile necesare în vederea îndepărtării deșeurilor de pe amplasament.

Art. 8 - Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.

- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

- (4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

- (5) Concedentul are obligația de a-și da acordul în vederea efectuării operatiunilor tehnice de alipire/dezmembrare a imobilului ce face obiectul concesiunii.

V. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9

(1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz în care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune, in conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.

- (5) In cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 17 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;
- (6) In cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
- (7) In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.
- (8) Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.
- (9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Municipiul Vulcan, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.
- (10) In condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VI. Răspunderea contractuală

Art. 10

- (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței.
- (2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

VII. Litigii

Art. 11 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despagubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

VIII. Renunțarea la concesiune

Art. 12 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar. În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată. În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute anterior, ce țin

de culpa sa, concesionarul este obligat sa plateasca redeventa si accesoriile acesteia pana la data preluarii terenului de catre concedent;

IX. Alte clauze

Art. 13

(1) La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 14 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 15 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 16 În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

X Definiții

Art. 17

(1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 4 exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

CONCEDENT

CONCESIONAR

.....
Municipiul Vulcan, 21.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER AL STAN ILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

ANEXA NR. 4 LA H.C.L NR.108/2022

RAPORT DE EVALUARE
NR. 209/22.11.2021

Municipiul Vulcan, 21.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER ALSTANI ILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 209/22.11.2021)

TEREN INTRAVILAN

**VULCAN, bulevardul MIHAI VITEAZU, fără număr
- Cartea Funciară nr. 61181 Vulcan -**

Utilizator desemnat



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VULCAN

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 209/22.11.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 702/22.11.2021 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren intravilan" (cu suprafața de 695 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), situată în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Statului Român, fiind înscrisă în C.F. nr. 61181 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 61181.

Data de referință a evaluării este 22.11.2021.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare.

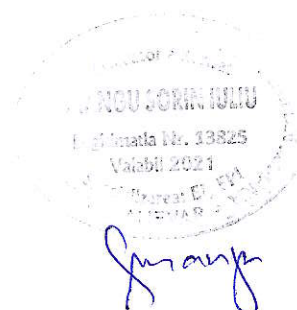
În vederea evaluării proprietății imobiliare a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare s-a realizat cu luarea în considerație a valorii de piață a proprietății imobiliare și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Proprietatea imobiliară	Chiria de piață
Teren intravilan (Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr) (suprafața: 695 mp) (categoria de folosință: "curți-construcții")	3.162 lei/an (echivalent 4,55 lei/mp/an)

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la terenul evaluat
11	Analiza celei mai bune utilizări
12	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
13	Analiza pieței imobiliare
14	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
15	Surse de informare
16	Definiții generale
17	Definiții ale valorii
18	Valoarea de piață
19	Chiria de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului

ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Extras de plan cadastral

Anexa 4: Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 5: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimția ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2021, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 35.612/10.01.2021 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2021 - 31.12.2021
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Vulcan, strada Mihai Viteazu, numărul 31; Cod de Înregistrare Fiscală: 4375267)

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 695 mp)
Proprietar	Statul Român
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr

4. DECLARAREA VALORII

Chiria de piață estimată	3.162 lei/an (echivalent 4,55 lei/mp/an)
Chiria de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață Chiria de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare (fundamentarea nivelului de referință al redevenței, într-o operațiune de concesiune prin licitație publică)
Data de referință a evaluării	22.11.2021
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9491 lei 1 USD = 4,3863 lei
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 22.11.2021, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan
Data Raportului de Evaluare	24.11.2021

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare (nr. cerere 30.849/03.11.2021, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 61181 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 61181
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	695 mp
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate
Condiții limitative deosebite	Nu au fost identificate

8. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Mediană (zona A, conform Hotărârii nr. 45/2009 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă În Anexa 3 este prezentat Extrasul de plan cadastral
Caracterul zonei de amplasare	Mixt: rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Decebal, Ecaterina Teodorescu, Morii, 1 Mai, Mihai Viteazu
Obiective majore de referință	Supermarket-ul PROFIT Școala Gimnazială nr. 1 "Teodora Lucaciu"
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată mixt (rezidențial și comercial), favorabilă, aspect civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Supermarket-ul PROFIT

9. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 50 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 750 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 50 m Unități bancare: la distanță mai mică de 500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 250 m Unități medicale: la distanță mai mică de 750 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică 750 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telecomunicații: existentă

Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete
--	--

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	"Curți-construcții"
Suprafața	695 mp
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: nu Procentul de ocupare a terenului: - Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Poligonală, favorabilă constructiv, teren ușor de organizat
Aspectul	Teren în pantă accentuată (versant cu expunere nordică)
Accesul	Teren cu front stradal la strada Mihai Viteazu (modernizată, îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică foarte bună)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 100 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 100 m Rețea de canalizare: la distanță mai mică de 100 m Rețea de termoficare: la distanță mai mică de 100 m (rețeaua de termoficare nu este funcțională) Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 100 m Rețea de telecomunicații: la distanță mai mică de 100 m
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Favorabil
Calitatea vecinătăților	Foarte bună
Confortul social-urban	Foarte bun
Posibilitățile de fundare	Teren normal de fundare
Regimul de înălțime construibil	P - P+4E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Comercială (sezonieră)
Concluzii referitoare la teren	Teren cu formă geometrică poligonală, favorabilă constructiv, ușor de organizat, în pantă accentuată, cu acces direct din bulevardul Mihai Viteazu, rețele de utilități tehnico-edilitare la distanță mai mică de 100 m, favorabil dezvoltării în scop comercial

11. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare comercială
Testul posibilității fizice	Utilizare comercială
Testul fezabilității financiare	Utilizare comercială
Testul productivității maxime	Utilizare comercială
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea comercială (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

12. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020)	SEV 100 - "Cadrul general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2020) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a terenului	Rezidențial: locuințe individuale Edilitar: în stagnare
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă nu au fost puse în funcțiune blocuri noi de locuințe) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri intravilane oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este relativ redus: aproximativ 5-7 oferte de vânzare (cea mai mare parte a acestora referitoare la terenuri situate în zonele Coroiești și Valea Ungurului), unele foarte vechi, pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agenților imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de terenuri intravilane în Municipiul Vulcan)
Echilibrul pieței	Dezechilibru în favoarea ofertei
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 15,00 EUR/mp Maxim: 25,00 EUR/mp
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor,

	caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.
--	--

14. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Evaluarea proprietății imobiliare (metoda comparației vânzărilor)	63.290 lei (echivalent 12.788 EUR) 91,06 lei/mp (echivalent 18,40 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare	3.162 lei/an (echivalent 4,55 lei/mp/an)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 5 este prezentată metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare	

15. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.homezz.ro Site-ul www.imobiliare.ro Site-ul www.storia.ro Primăria Municipiului Vulcan Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (C.F. nr. 61181 Vulcan)"; Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Standarde Internaționale de Evaluare (Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, ediția 2020) Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților	
--	--

16. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul

	necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: - a.) terenul; - b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; - c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Unitate de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.

Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

17. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

18. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual: - "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific; - "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării; - "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;	
--	--

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

19. CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerație a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile legate de definiția valorii de piață, prezentate în paragraful anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață trebuie să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de către evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese, pentru a putea stabili beneficiile totale care îi revin locatarului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerație următoarele:

-în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare;

-în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

-studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);

-confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;

-selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;

-compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;

-analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

Metoda de estimare a chiriei de piață

Metoda de estimare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația transformată a testului de capitalizare

$$C_p = V_p \cdot r$$

unde:

C_p - chiria de piață a proprietății imobiliare, RON/an;

V_p - valoarea de piață a proprietății imobiliare, RON (estimată prin utilizarea metodei comparațiilor directe);

r - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Rata de capitalizare se determină ca invers al perioadei de recuperare a investiției reprezentate de cumpărarea proprietății imobiliare.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către instituția utilizator desemnat al Raportului de Evaluare) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare, pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acestuia, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

În Raportul de Evaluare, ca etapă preliminară, este estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație valoarea de piață a acesteia. Chiria de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

La aplicarea metodei comparației vânzărilor au fost luate în considerație două ipoteze fundamentale: teren liber construibil, respectiv parcelă în integralitatea ei (cu suprafața corespunzătoare celei notate în Cartea Funciară).

Chiria de piață a proprietății imobiliare nu a putut fi estimată în baza unui contract de închiriere existent (la data evaluării, un contract de închiriere nu există).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație un contract de închiriere ipotetic. Evaluatorul a considerat relevante următoarele clauze ale acestuia: cheltuielile cu impozitul pe proprietate revin în sarcina locatarului, pe întreaga durată a închirierii; locatarul poate realiza lucrări de întreținere și amenajare a terenului doar cu acceptul locatorului.

Metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare are ca rezultat o chirie anuală fixă.

Chiria de piață estimată a proprietății imobiliare este o chirie anuală. Evaluatorul a transformat-o în chirie lunară luând în considerație un coeficient de neuniformitate egal cu 1. Ipoteza implicită este aceea a unei închirieri pentru o perioadă de cel puțin un an calendaristic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de închiriere viitor, pe care proprietarul terenului intravilan îl va putea încheia cu un anumit locatar.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

21. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

22. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;

-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

23. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață perfect funcțională

la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ “integrat în sistem” (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (în suprafață de 695 mp, categoria de folosință “curți-construcții”), are o valoare de piață estimată de 63.290 lei (echivalent 18,40 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor

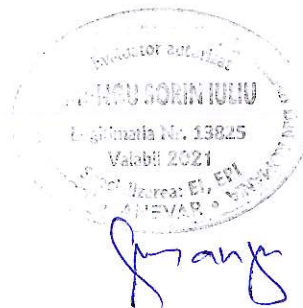
Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Pentru estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare a fost luată în considerație valoarea de piață a acesteia, precum și rata de capitalizare caracteristică segmentului specific al pieței imobiliare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (în suprafață de 695 mp, categoria de folosință “curți-construcții”), are o chirie de piață estimată de 3.162 lei/an (echivalent 4,55 lei/mp/an).

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare (nr. cerere 30.849/03.11.2021, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Extras de plan cadastral

Anexa 4: Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 5: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată



ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petrosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61181 Vulcan

Nr. cerere	30849
Ziua	03
Luna	11
Anul	2021
Cod verificare 100109298307	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, Nr. fn, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61181	695	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18206 / 05/11/2012 Act Administrativ nr. adresă nr. 28158, din 09/10/2012 emis de Primaria municipiului Vulcan; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

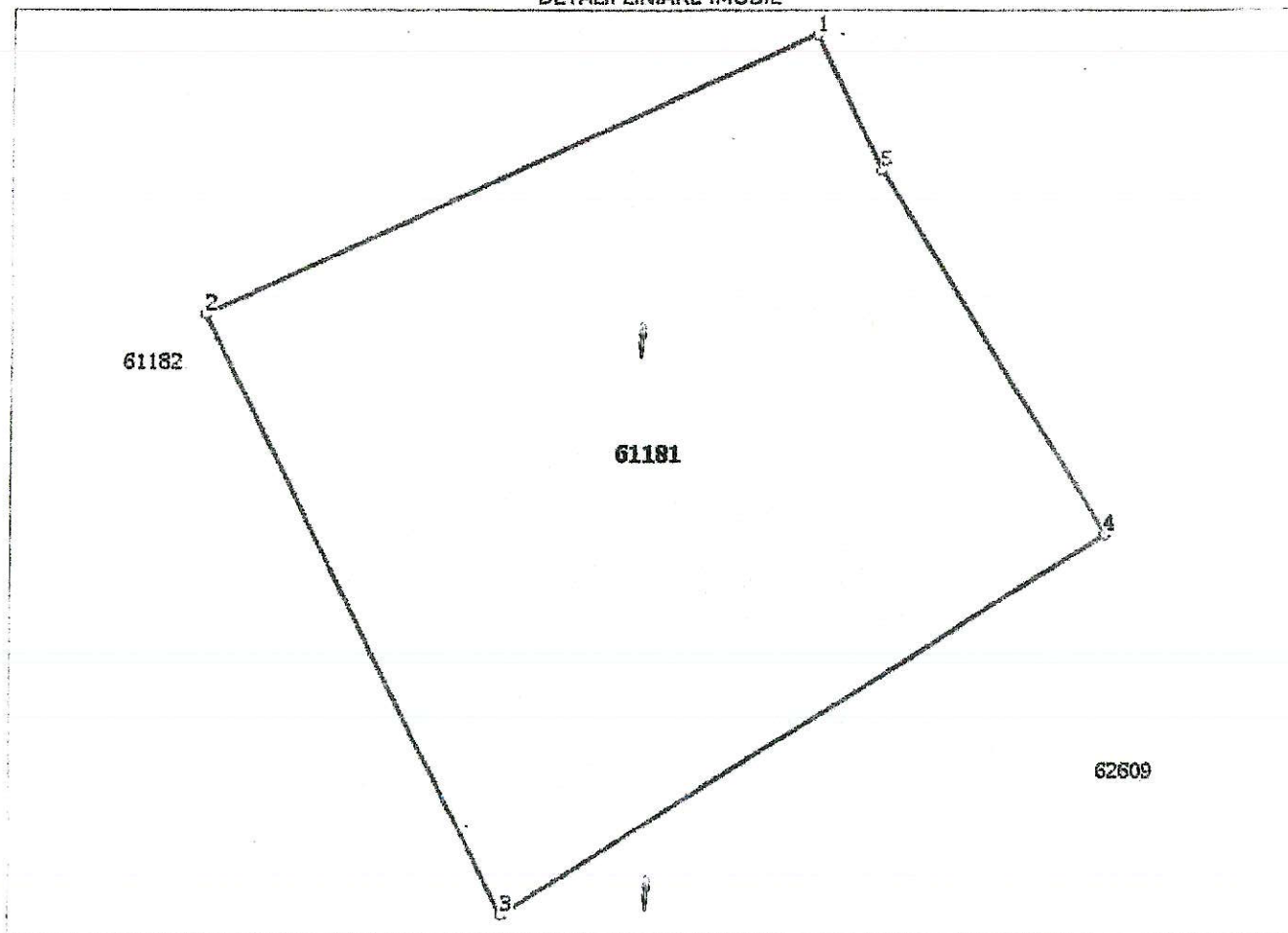
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61181	695	

* 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
2	curți construcții	DA	695	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.091
2	3	27.081
3	4	28.801
4	5	17.208
5	1	6.041

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

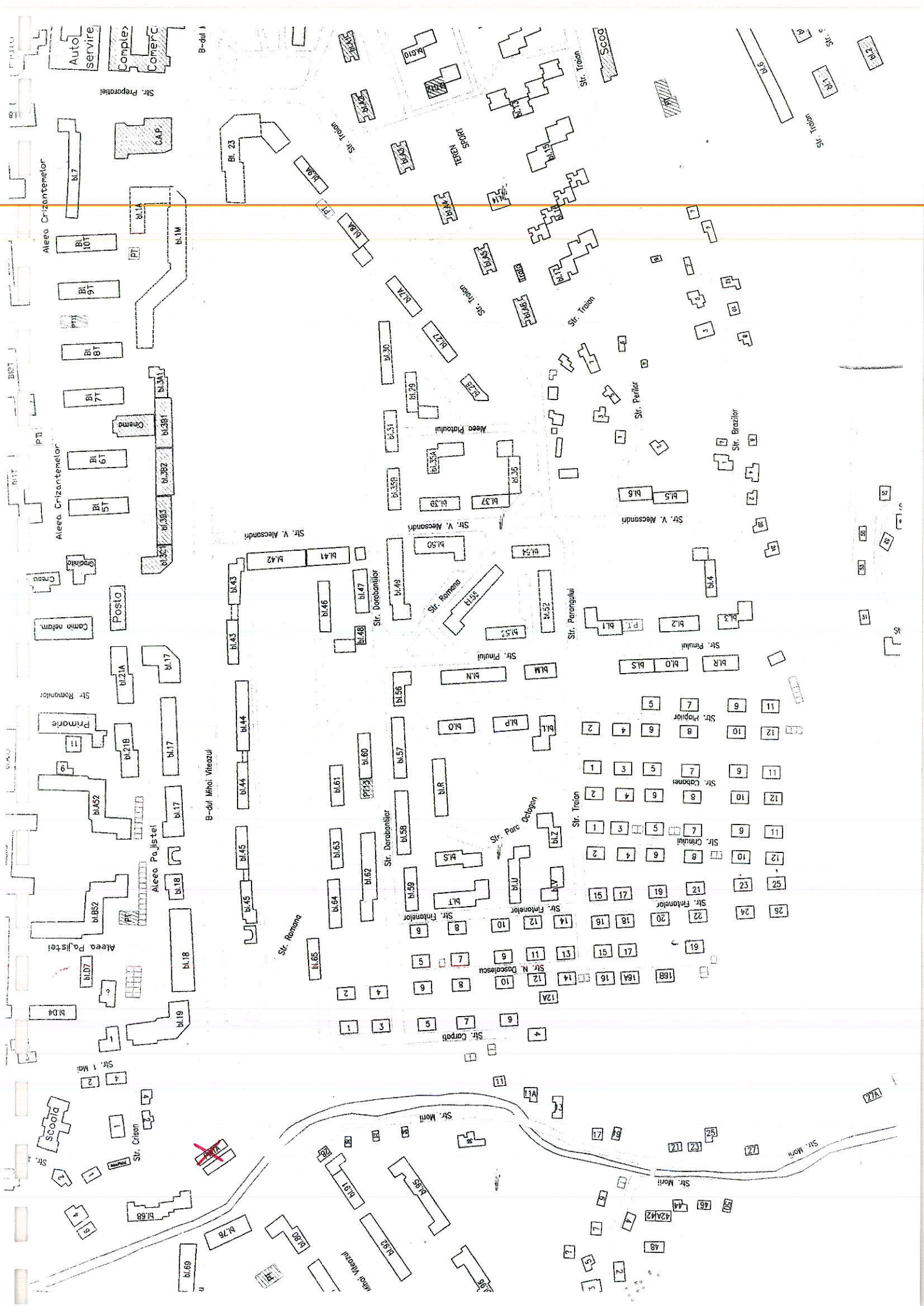
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

03/11/2021, 10:55



Cod verificare



100109298816

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 61181, UAT Vulcan / HUNEDOARA,
 Loc. Vulcan, Bdul. Mihai Viteazu, Nr. fn

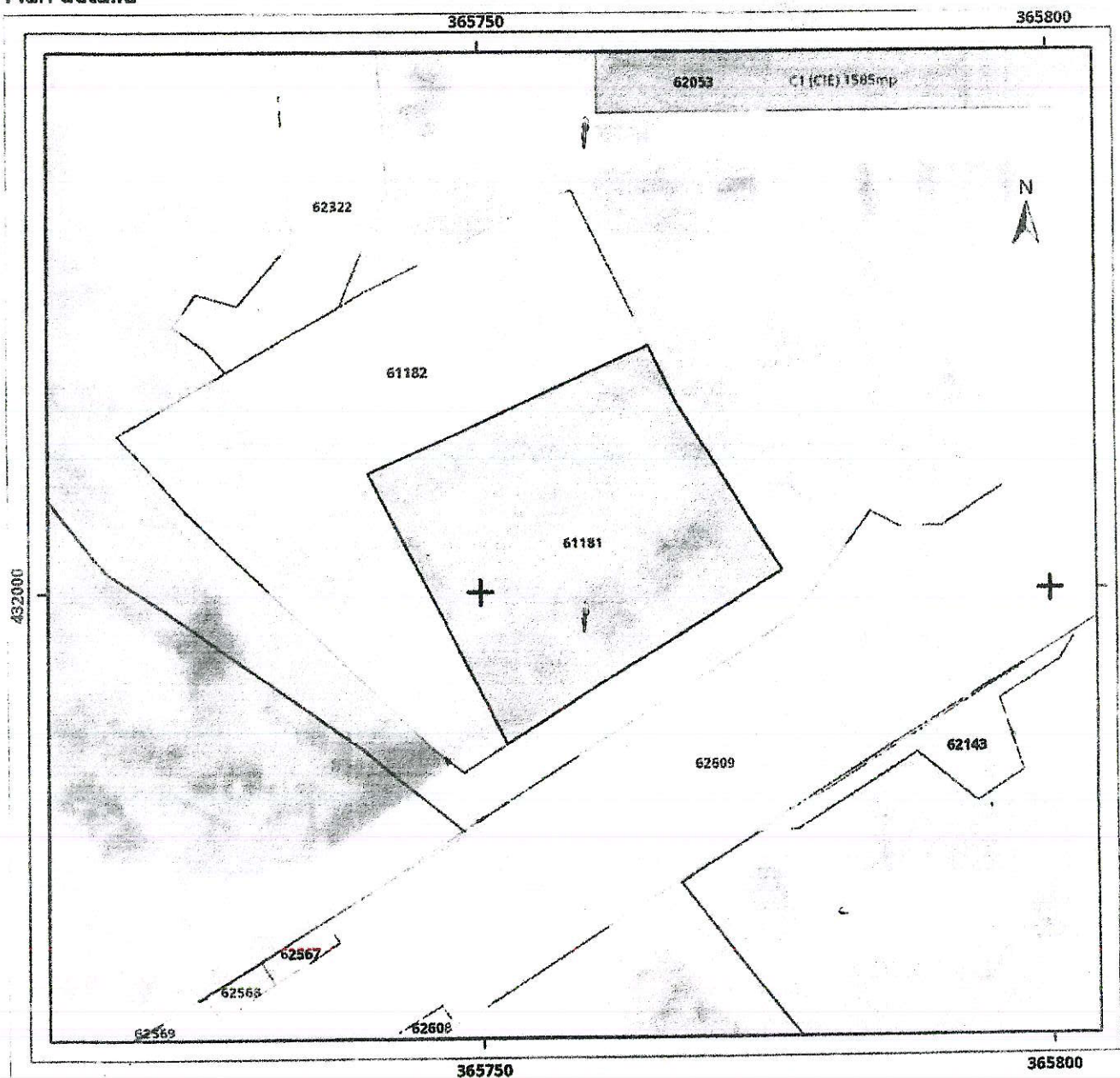
Nr. cerere	30852
Ziua	03
Luna	11
Anul	2021

Teren: 695 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 695mp

Plan detaliu



Legenda

Imobil Intravilan Legea 5
 UAT Legea 17 Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Anexa 4

Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Tabelul 4.1
Aplicarea metodei comparației vânzărilor

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		38,00	5,50	18,00
Corecție preț de vânzare		30%	10%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		26,60	4,95	14,40
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Condiții de piață	22.11.2021	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	inferioară (+10%)	inferioară (+50%)	inferioară (+35%)
Corecție		+2,66	+2,48	+5,04
Preț corectat		29,26	7,43	19,44
Suprafață	695 mp	500 mp	3.644 mp (+25%)	1.180 mp (+10%)
Corecție		0	+1,86	+1,94
Preț corectat		29,26	9,29	21,38
Caracteristici fizice	Conform descrierii	superioare (-40%)	superioare (-20%)	superioare (-40%)
Corecție		-11,70	-1,86	-8,55
Preț corectat		17,56	7,43	12,83
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	similară	inferioară (+35%)	inferioară (+15%)
Corecție		0	+2,60	+1,92
Preț corectat		17,56	10,03	14,75
Vecinătăți	Conform descrierii	inferioare (+5%)	inferioare (+50%)	inferioare (+25%)
Corecție		+0,88	+5,01	+3,69
Preț corectat		18,44	15,04	18,44
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		18,44	15,04	18,44
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		18,44	15,04	18,44
Corecție totală brută		-19,56	+9,54	+0,44
Procent din prețul de vânzare (%)		-51,47%	+173,45%	+2,44%
Număr de corecții		3	5	5
Valoare estimată, EUR/mp		-	-	18,40
Valoare estimată, lei		-	-	63.290

Tabelul 4.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.storia.ro, număr anunț: ae935aeaf6)	Comparabilă B (www.storia.ro, număr anunț: aa7e2b6c29)	Comparabilă C (www.storia.ro, număr anunț: ae935aeaf6)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Bulevardul Mihai Viteazu	zona Telegondolă Pasul Vâlcă	Strada Valea Arsului
Suprafață	500 mp	3.644 mp	1.180 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat și în pantă ușoară	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, la limita de proprietate
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct (front stradal la bulevardul Mihai Viteazu)	Direct (front stradal la strada Pasul Vâlcă)	Direct (front stradal la strada Valea Arsului)
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 4.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificatii	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	38,00	5,50	18,00
Corecție preț de vânzare	30%	10%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	26,60	4,95	14,40

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 4.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au efectuat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și drepturile de proprietate transmise pentru proprietățile imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.
Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.

Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 50%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Municipiului Vulcan.
Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 25%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Corecțiile aplicate (+/- 20 - 40%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Vulcan](#) > [Vand Teren zona Izvor in vulcan](#)

Vand Teren zona Izvor in vulcan

Hunedoara (judet), Vulcan

19 000 €

38 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **500 m²**

Descriere anunt

Vând Teren zona izvor Lângă drumu aprincipar in vulcan

Terenu este situat intr-o zona Foatrea buna

Se vinde cu tot cu proiect și toate actele la zi

Detali la 0736572975

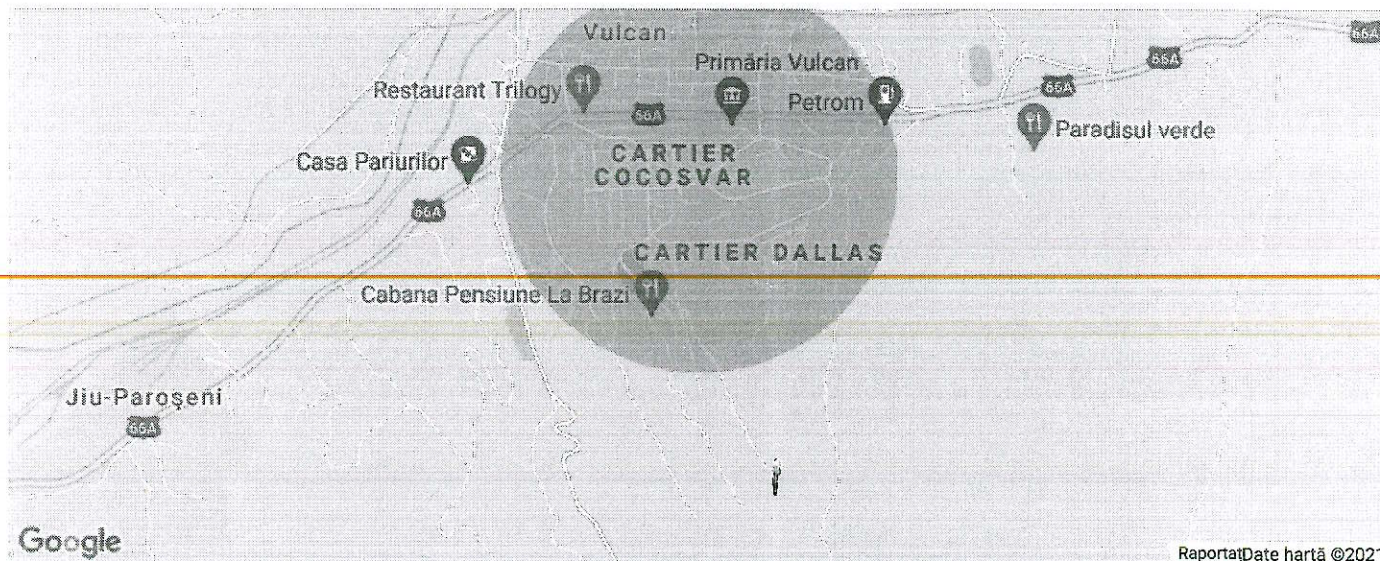
Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Suna

Mesaj



Raportaj Date hartă ©2021

Raport de preț

Terenuri, Hunedoara

19.000 EUR

Preț mediu: 48.169,5 EUR



↓ -61%

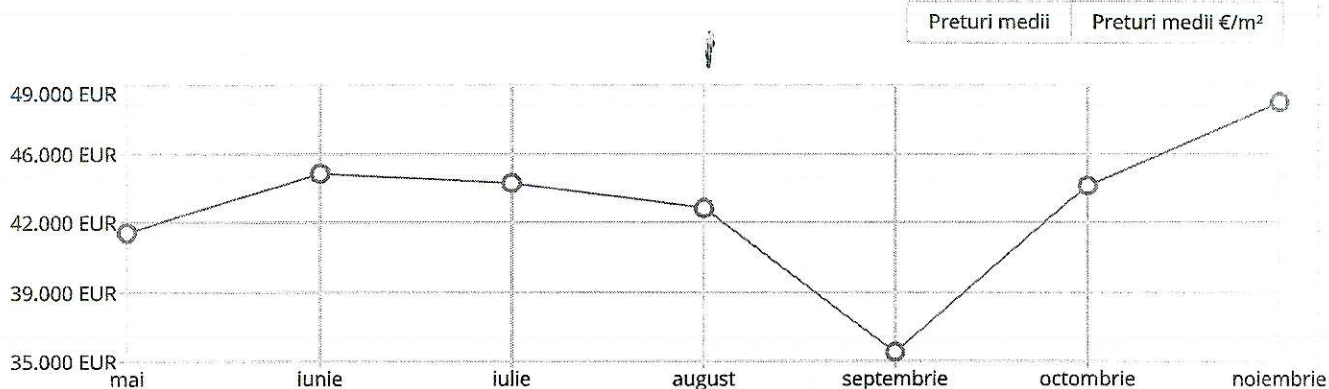
38 EUR/m²

Preț mediu pentru m²: 15,6861 EUR/m²



↑ 153%

TENDINȚĂ



Prețul pieței bazat pe prețurile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vânzător

ID anunt Storia: 6079402

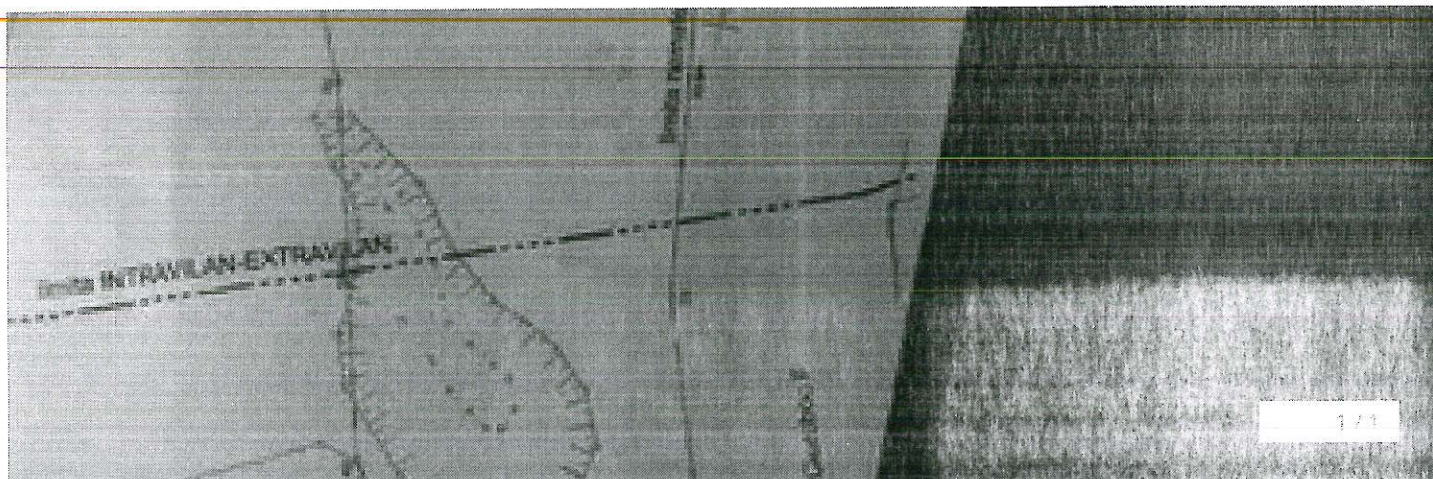
ID extern 6a17e897-9fb1-4e68-a59e-e9e78a7bb131

Data publicarii: acum 25 zile

Data modificarii: acum 11 zile

Suna

Mesaj

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Vulcan](#) > [Teren pentru casa](#)

Teren pentru casa

Hunedoara (judet), Vulcan

20 000 €

5 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 644 m²**

Descriere anunt

Vind teren la 300 metri de Gondola spre Pasul Vâlcan 3644 mp din care 1463 intravilan deschidere la drum 21.8 metri .numar cadastral 60691

Harta

Suna

Mesaj

Raport de preț

Terenuri, Hunedoara

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

ID anunt Storia: 5685312

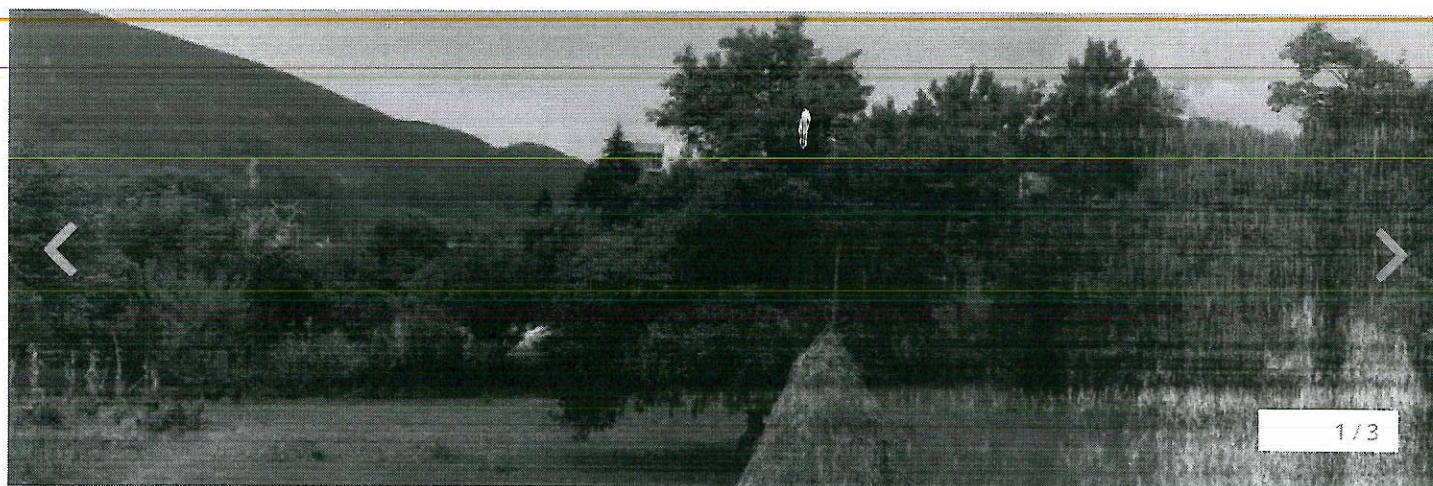
ID extern db69cda8-a637-4a74-8d0c-79024019cf88

Data publicarii: acum 5 luni

Data modificarii: acum 21 zile

Suna

Mesaj

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Vulcan](#) > Vand teren intravilan Vulcan

1 / 3



Vand teren intravilan Vulcan

Hunedoara (judet), Vulcan

21 000 €

18 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 180 m²**

Descriere anunt

Vand teren intravilan ideal pentru constructie(casa , pensiune), str Valea Arsului Vulcan, in suprafata de 1180 mp, cu deschidere la strada, utilitati la limita parcelei (apa, gaz, elergie electrica, canalizare).Terenul este intabulat in CF. Zona linistita.

Pret 18 euro/mp.

Suna

Mesaj

Raport de preț

Terenuri, Hunedoara

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

ID anunt Storia: 4807842

ID extern 300272c1-6d26-449e-b0bb-33d0279169a3

Data publicarii: acum un an

Data modificarii: acum 7 zile

Suna

Mesaj

Anexa 5

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Tabelul 5.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Valori
Perioada maximă de recuperare a valorii de piață a terenului	25 ani *
Perioada de recuperare a valorii de piață a terenului luată în considerație	20 ani
Rata de capitalizare	5,00%
Rata de capitalizare estimată	5,00%

* conform prevederilor din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare

Tabelul 5.2
Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Valoarea de piață estimată	63.290 lei
Rata de capitalizare estimată	5,00%
Chiria de piață totală anuală estimată	3.164,50 lei
Suprafața terenului	695 mp
Chiria de piață unitară anuală estimată	4,55 lei/mp
Chiria de piață unitară estimată	4,55 lei/mp/an
Chiria de piață totală estimată	3.162 lei/an

RAPORT DE EVALUARE
NR. 210/22.11.2021

Municipiul Vulcan, 21.04.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER AL STAN ILEANA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL
JR. ROGOBETE MIHAELA

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

RAPORT DE EVALUARE

(nr. 210/22.11.2021)

TEREN INTRAVILAN

VULCAN, bulevardul MIHAI VITEAZU, fără număr
- Cartea Funciară nr. 61182 Vulcan -

Utilizator desemnat

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI VULCAN



Mangu

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 210/22.11.2021	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAT AL RAPORTULUI DE EVALUARE	Nr.
------------------------------	-----------------------	--	-----

SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 702/22.11.2021 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren intravilan" (cu suprafața de 887 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), situată în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Statului Român, fiind înscrisă în C.F. nr. 61182 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 61182.

Data de referință a evaluării este 22.11.2021.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare.

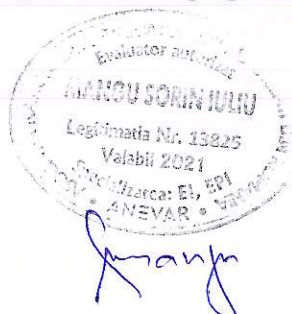
În vederea evaluării proprietății imobiliare a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare s-a realizat cu luarea în considerare a valorii de piață a proprietății imobiliare și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

Proprietatea imobiliară	Chiria de piață
Teren intravilan (Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr) (suprafața: 887 mp) (categoria de folosință: "curți-construcții")	3.193 lei/an (echivalent 3,60 lei/mp/an)

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	
CUPRINS	
1	Evaluatorul
2	Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare
3	Obiectul evaluării (proprietatea imobiliară evaluată)
4	Declararea valorii
5	Datele generale ale evaluării
6	Informații referitoare la dreptul de proprietate
7	Informații cadastrale
8	Informații generale referitoare la zona de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
9	Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a proprietății imobiliare evaluate
10	Informații referitoare la terenul evaluat
11	Analiza celei mai bune utilizări
12	Reglementarea și cadrul legal al evaluării
13	Analiza pieței imobiliare
14	Rezultatele aplicării metodelor de evaluare
15	Surse de informare
16	Definiții generale
17	Definiții ale valorii
18	Valoarea de piață
19	Chiria de piață
20	Metode de evaluare
21	Ipoteze restrictive și condiții limitative
22	Declarație de conformitate
23	Certificare
24	Reconcilierea rezultatelor evaluării. Opinia evaluatorului
ANEXE	
Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare	
Anexa 2: Plan de amplasare în zonă	
Anexa 3: Extras de plan cadastral	
Anexa 4: Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Anexa 5: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare	
Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară	

1. EVALUATORUL

Numele și prenumele	Mangu Sorin-Iuliu
Legitimăția ANEVAR	Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular
Ștampila	Numărul 13.825 - valabilă 2021, expert evaluator proprietăți imobiliare
Asigurarea de răspundere profesională	Certificat nr. 35.612/10.01.2021 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător Societatea ALLIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A., emitent AON ROMÂNIA Broker de Asigurare - Reasigurare, perioadă de valabilitate 01.01.2021 - 31.12.2021
Societatea prestatoare	MANGU SORIN IULIU P.F.A.
Adresa societății prestatoare	Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23
Telefon	0721 - 636242

2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan
Beneficiarul Raportului de Evaluare	Primăria Municipiului Vulcan (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Vulcan, strada Mihai Viteazu, numărul 31; Cod de Înregistrare Fiscală: 4375267)

3. OBIECTUL EVALUĂRII (PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ)

Tipul proprietății imobiliare evaluate	Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 887 mp)
Proprietar	Statul Român
Adresa proprietății imobiliare evaluate	Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr

4. DECLARAREA VALORII

Chiria de piață estimată	3.193 lei/an (echivalent 3,60 lei/mp/an)
Chiria de piață estimată nu include T.V.A.	

5. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

Tipul valorii estimate	Valoarea de piață Chiria de piață
Scopul evaluării	Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a proprietății imobiliare (fundamentarea nivelului de referință al redevenței, într-o operațiune de concesiune prin licitație publică)
Data de referință a evaluării	22.11.2021
Cursuri valutare de referință Banca Națională a României	1 EUR = 4,9491 lei 1 USD = 4,3863 lei
Inspekția proprietății imobiliare evaluate	Realizată de către evaluator, la data de 22.11.2021, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan
Data Raportului de Evaluare	24.11.2021

6. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dobândirea proprietății imobiliare evaluate	Operațiuni patrimoniale
Actul de proprietate	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului
Dreptul de proprietate	Complet
Limitări ale dreptului de proprietate	Nu au fost identificate
Sarcini grevante	Nu au fost identificate

7. INFORMAȚII CADASTRALE

Extras de Carte Funciară	pentru Informare (nr. cerere 30.850/03.11.2021, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani) În Anexa 1 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare
Înscrierea în Cartea Funciară	C.F. nr. 61182 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 61182
Suprafața înscrisă în Cartea Funciară	887 mp
Erori de înregistrare a datelor	Nu au fost identificate
Condiții limitative deosebite	Nu au fost identificate

8. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Categoria zonei de amplasare	Mediană (zona A, conform Hotărârii nr. 45/2009 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan) În Anexa 2 este prezentat Planul de amplasare în zonă În Anexa 3 este prezentat Extrasul de plan cadastral
Caracterul zonei de amplasare	Mixt: rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial
Accesul în zona de amplasare	Rutier
Străzi de acces în zonă	Decebal, Ecaterina Teodoroiu, Morii, 1 Mai, Mihai Viteazu
Obiective majore de referință	Supermarket-ul PROFI Școala Gimnazială nr. 1 "Teodora Lucaciu"
Factori poluanți	Poluare fonică
Ambient	Favorabil
Concluzii referitoare la zona de amplasare	Dezvoltată mixt (rezidențial și comercial), favorabilă, aspect civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Supermarket-ul PROFI

9. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Dezvoltarea urbană	Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 50 m Instituții administrative: la distanță mai mică de 750 m Unități comerciale: la distanță mai mică de 50 m Unități bancare: la distanță mai mică de 500 m Unități de învățământ: la distanță mai mică de 250 m Unități medicale: la distanță mai mică de 750 m Piață agro-alimentară: la distanță mai mică 750 m
Utilități tehnico-edilitare	Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă Rețea de telecomunicații: existentă

Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare	Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete
--	--

10. INFORMAȚII REFERITOARE LA TERENUL EVALUAT

Tipul terenului	Intravilan
Distribuție parcelară	Nu
Categoria de folosință	"Curți-construcții"
Suprafața	887 mp
Ocuparea cu construcții	Construcții existente: nu Procentul de ocupare a terenului: - Coeficientul de utilizare a terenului: -
Forma geometrică	Poligonală, nefavorabilă constructiv, teren dificil de organizat
Aspectul	Teren în pantă accentuată (versant cu expunere nordică)
Accesul	Teren cu front stradal la strada Mihai Viteazu (modernizată, îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică foarte bună)
Echiparea tehnico-edilitară	Rețea de energie electrică: la distanță mai mică de 100 m Rețea de apă potabilă: la distanță mai mică de 100 m Rețea de canalizare: la distanță mai mică de 100 m Rețea de termoficare: la distanță mai mică de 100 m (rețeaua de termoficare nu este funcțională) Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 100 m Rețea de telecomunicații: la distanță mai mică de 100 m
Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine	Favorabil
Calitatea vecinătăților	Foarte bună
Confortul social-urban	Foarte bun
Posibilitățile de fundare	Teren normal de fundare
Regimul de înălțime constructibil	P - P+4E
Restricții de folosire, conform planului urbanistic general	Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor
Utilizarea actuală	Comercială (sezonieră)
Concluzii referitoare la teren	Teren cu formă geometrică poligonală, nefavorabilă constructiv, dificil de organizat, în pantă accentuată, cu acces direct din bulevardul Mihai Viteazu, rețele de utilități tehnico-edilitare la distanță mai mică de 100 m, favorabil dezvoltării în scop comercial

11. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definirea "cele mai bune utilizări"	Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare
Testul permisibilității legale	Utilizare comercială
Testul posibilității fizice	Utilizare comercială
Testul fezabilității financiare	Utilizare comercială
Testul productivității maxime	Utilizare comercială
Concluzii referitoare la "cea mai bună utilizare"	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea comercială (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate)

12. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020)	SEV 100 - "Cadru general" SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării" SEV 102 - "Documentare și conformare" SEV 103 - "Raportare" SEV 104 - "Tipuri ale valorii" SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare" SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare" GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"
Cadru legal	Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Standarde Internaționale de Evaluare (ediția 2020) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare
Lucrări de referință	Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001 Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009

13. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definirea pieței imobiliare	Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare
Caracteristicile zonei de amplasare a terenului	Rezidențial: locuințe individuale Edilitar: în stagnare
Caracteristicile localității	Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă nu au fost puse în funcțiune blocuri noi de locuințe) Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de șomaj și lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială
Oferta de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri intravilane oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este relativ redus: aproximativ 5-7 oferte de vânzare (cea mai mare parte a acestora referitoare la terenuri situate în zonele Coroiești și Valea Ungurului), unele foarte vechi, pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă)
Cererea de proprietăți imobiliare similare	Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de terenuri intravilane în Municipiul Vulcan)
Echilibrul pieței	Dezechilibru în favoarea ofertei
Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare	Minim: 10,00 EUR/mp Maxim: 20,00 EUR/mp
Concluzii referitoare la piața imobiliară locală	Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor,

	caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. Totodată, nu pot fi încă puse în evidență influențele și efectele actualei crize sanitare asupra pieței imobiliare locale.
--	--

14. REZULTATELE APLICĂRII METODELOR DE EVALUARE

Evaluarea proprietății imobiliare (metoda comparației vânzărilor)	64.530 lei (echivalent 13.039 EUR) 72,75 lei/mp (echivalent 14,70 EUR/mp)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 4 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor	
Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare	3.193 lei/an (echivalent 3,60 lei/mp/an)
<i>Valoarea estimată nu include T.V.A.</i> În Anexa 5 este prezentată metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare	

15. SURSE DE INFORMARE

Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa) Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact) Site-ul www.olx.ro Site-ul www.lajumate.ro Site-ul www.homezz.ro Site-ul www.imobiliare.ro Site-ul www.storia.ro Primăria Municipiului Vulcan Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (C.F. nr. 61182 Vulcan)"; Banca Națională a României (cursul valutar de referință la momentul evaluării) Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) Standarde Internaționale de Evaluare (Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, ediția 2020) Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților	
--	--

16. DEFINIȚII GENERALE

Abordare în evaluare	Una dintre cele trei modalități principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice.
Abordarea prin cost	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul

	necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.
Abordarea prin venit	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Alocarea valorii	Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.
Capitalizarea	Conversia unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului.
Data evaluării	Data la care se aplică concluzia asupra valorii. În cazul determinării valorii impozabile, data evaluării este 31 decembrie a anului imediat anterior anului pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Data raportului	Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată. În cazul determinării valorii impozabile, data Raportului de Evaluare este o dată ulterioară datei evaluării și reprezintă o dată din anul pentru care contribuabilul are obligația plății impozitului pe clădire.
Elemente de comparație	Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.
Evaluarea	Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.
Evaluatorul	O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Proprietatea imobiliară	Include următoarele elemente corporale: - a.) terenul; - b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; - c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile. În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.
Raportul de Evaluare	Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un Raport de Evaluare sunt precizate în SEV 103 "Raportare".
Unitate de comparație	Modalitățile recunoscute pe piață, de exprimare a prețului unei proprietăți imobiliare, cum ar fi, de exemplu, preț pe metru pătrat, pe hectar, pe metru cub, pe cameră de hotel, pe loc de parcare, pe apartament, etc.

Utilizatorul desemnat	Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.
Zone din cadrul localității	Zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

17. DEFINIȚII ALE VALORII

Valoarea contabilă	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.
Valoarea impozabilă	Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.
Valoarea de piață	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoarea echitabilă	Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.
Valoare specială	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoarea justă	În I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

18. VALOAREA DE PIAȚĂ

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual: - "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific; - "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării; - "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;	
--	--

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

19. CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerație a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile legate de definiția valorii de piață, prezentate în paragraful anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață trebuie să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de către evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese, pentru a putea stabili beneficiile totale care îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerație următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare;

- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

20. METODE DE EVALUARE

Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:

- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);

- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;

- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecărui criteriu;

- compararea, pe baza criteriilor stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;

- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Criteriile avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilitară, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

Metoda de estimare a chiriei de piață

Metoda de estimare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația transformată a testului de capitalizare

$$C_p = V_p \cdot r$$

unde:

C_p - chiria de piață a proprietății imobiliare, RON/an;

V_p - valoarea de piață a proprietății imobiliare, RON (estimată prin utilizarea metodei comparațiilor directe);

r - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Rata de capitalizare se determină ca invers al perioadei de recuperare a investiției reprezentate de cumpărarea proprietății imobiliare.

21. IPOTEZE RESTRICTIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către instituția utilizator desemnat al Raportului de Evaluare) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea proprietății imobiliare evaluate și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) proprietății imobiliare evaluate nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară evaluată.

Proprietatea imobiliară a fost evaluată pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Situația juridică a proprietății imobiliare evaluate a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

~~Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare, pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).~~

Selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate.

Datorită stării de fapt a proprietății imobiliare evaluate și statutului juridic al acestora, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

În Raportul de Evaluare, ca etapă preliminară, este estimată valoarea de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație valoarea de piață a acestora. Chiria de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

La aplicarea metodei comparației vânzărilor au fost luate în considerație două ipoteze fundamentale: teren liber construibil, respectiv parcelă în integralitatea ei (cu suprafața corespunzătoare celei notate în Cartea Funciară).

Chiria de piață a proprietății imobiliare nu a putut fi estimată în baza unui contract de închiriere existent (la data evaluării, un contract de închiriere nu există).

Chiria de piață a proprietății imobiliare a fost estimată luând în considerație un contract de închiriere ipotetic. Evaluatorul a considerat relevante următoarele clauze ale acestuia: cheltuielile cu impozitul pe proprietate revin în sarcina locatarului, pe întreaga durată a închirierii; locatarul poate realiza lucrări de întreținere și amenajare a terenului doar cu acceptul locatorului.

Metoda de estimare a chiriei de piață a proprietății imobiliare are ca rezultat o chirie anuală fixă.

Chiria de piață estimată a proprietății imobiliare este o chirie anuală. Evaluatorul a transformat-o în chirie lunară luând în considerație un coeficient de neuniformitate egal cu 1. Ipoteza implicită este aceea a unei închirieri pentru o perioadă de cel puțin un an calendaristic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de închiriere viitor, pe care proprietarul terenului intravilan îl va putea încheia cu un anumit locatar.

Raportul de Evaluare este elaborat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020).

În elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a proprietății imobiliare evaluate este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

21. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de proprietatea imobiliară evaluată. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

22. CERTIFICARE

Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.

-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;

-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;

-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;

-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la proprietatea imobiliară evaluată;

-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;

-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;

-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2020);

-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

23. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață perfect funcțională

la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (în suprafață de 887 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o valoare de piață estimată de 64.530 lei (echivalent 14,70 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.

Pentru estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare a fost luată în considerație valoarea de piață a acesteia, precum și rata de capitalizare caracteristică segmentului specific al pieței imobiliare.

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, bulevardul Mihai Viteazu, fără număr (în suprafață de 887 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o chirie de piață estimată de 3.193 lei/an (echivalent 3,60 lei/mp/an).

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**



ANEXE

Anexa 1: Extras de Carte Funciară pentru Informare (nr. cerere 30.850/03.11.2021, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)

Anexa 2: Plan de amplasare în zonă

Anexa 3: Extras de plan cadastral

Anexa 4: Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 5: Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Anexa 6: Fotografii care prezintă proprietatea imobiliară evaluată



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petrosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61182 Vulcan

Nr. cerere	30850
Ziua	03
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109298563



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vulcan, Bdul Mihai Viteazu, Nr. fn, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61182	887	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18206 / 05/11/2012 Act Administrativ nr. adresă nr. 28158, din 09/10/2012 emis de Primaria municipiului Vulcan; B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

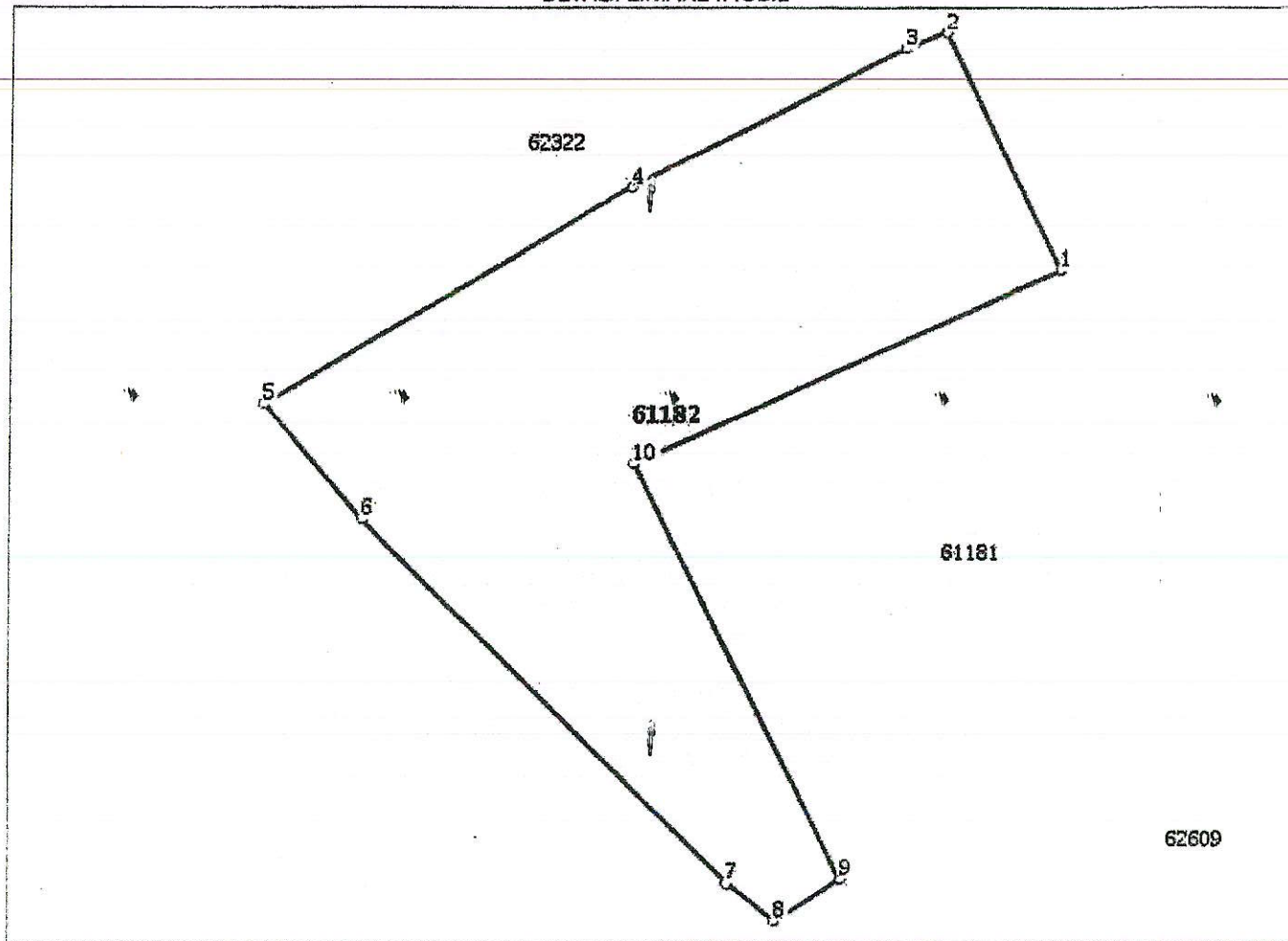
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61182	887	

* 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
3	curți constructii	DA	887	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.372
2	3	2.546
3	4	17.739
4	5	24.871
5	6	8.806
6	7	30.147

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	3.53
8	9	4.567
9	10	27.081
10	1	27.091

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

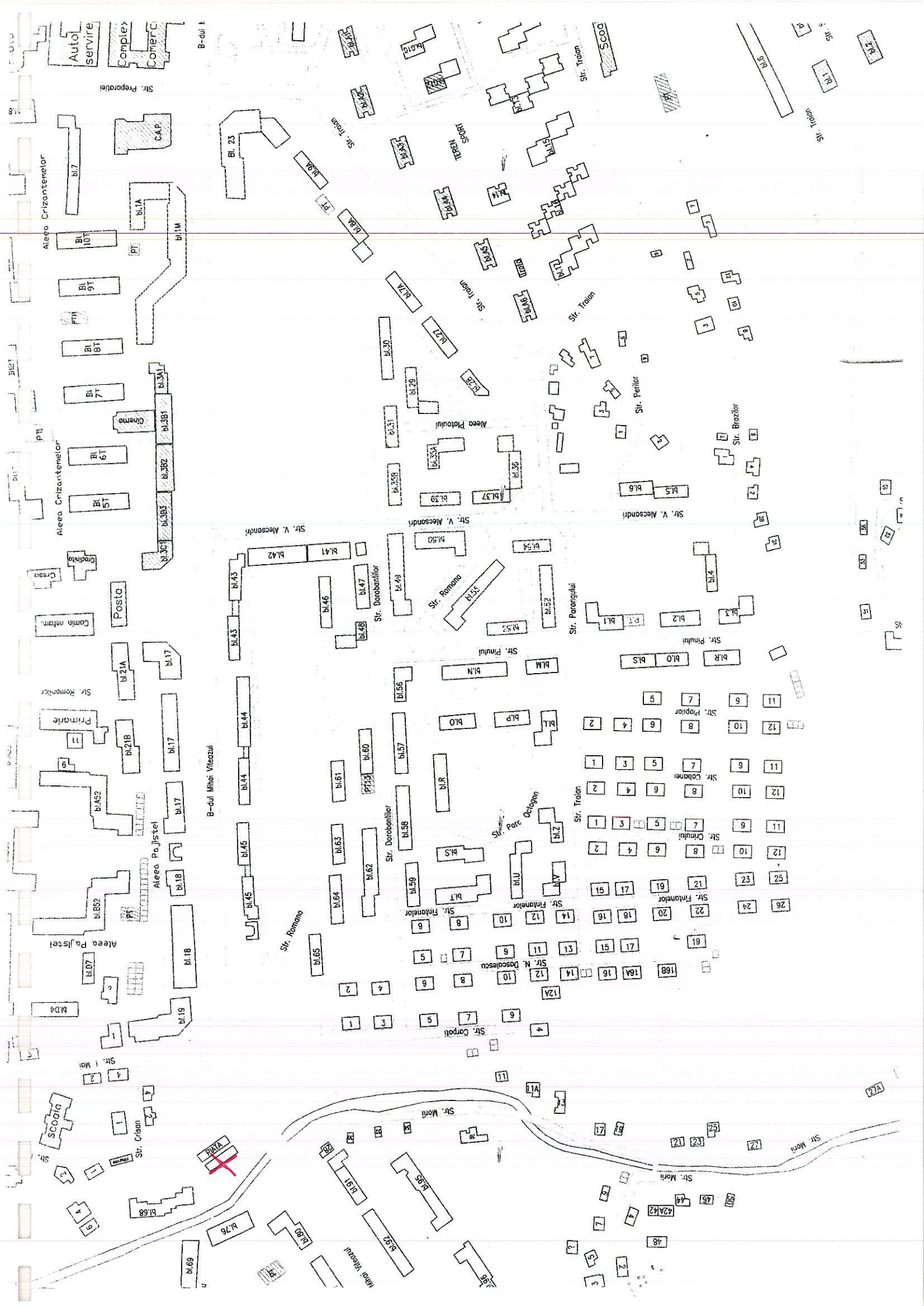
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

03/11/2021, 10:58



Cod verificare



100109298653

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 61182, UAT Vulcan / HUNEDOARA,
 Loc. Vulcan, Bdul. Mihai Viteazu, Nr. fn

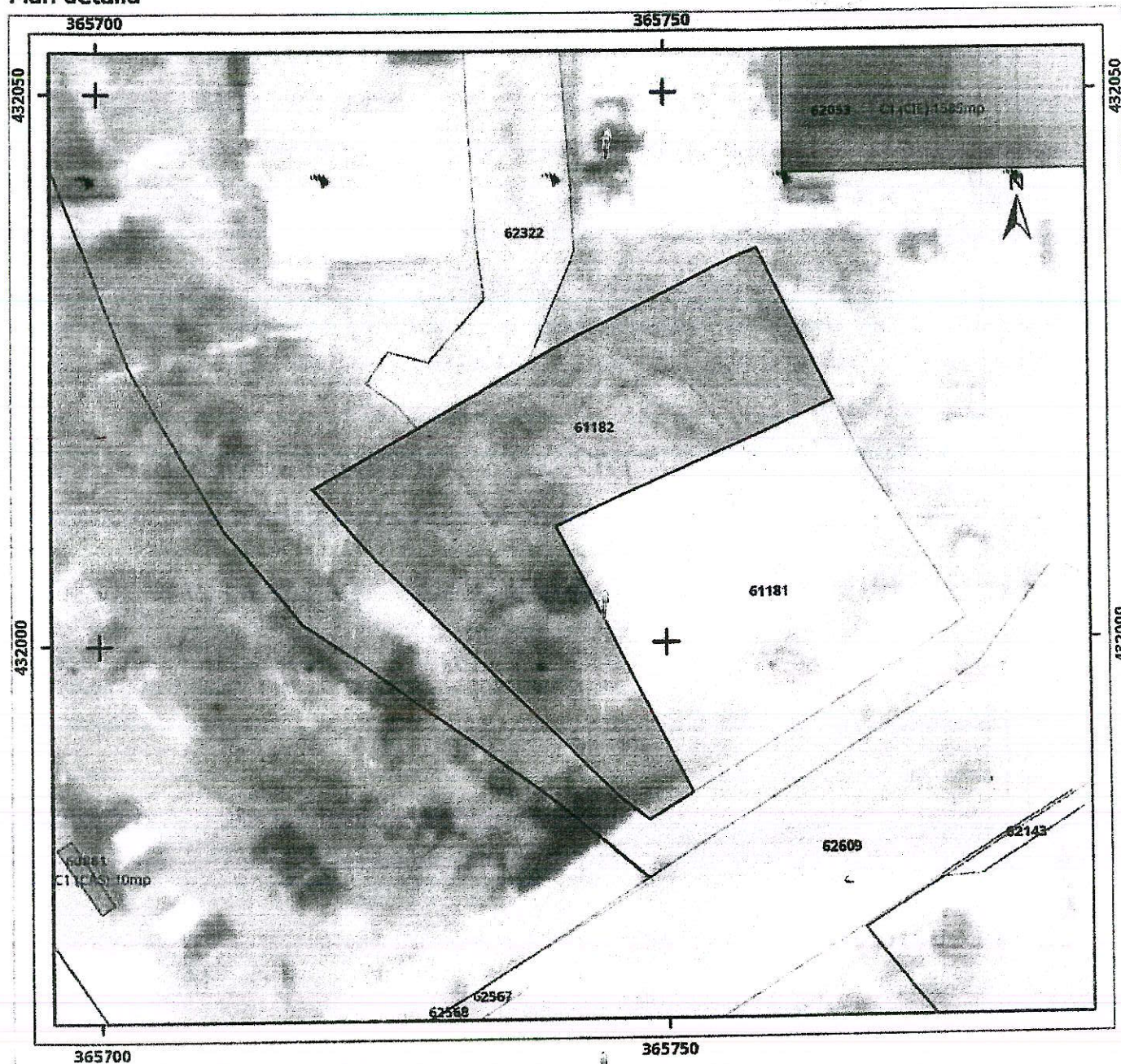
Nr. cerere	30851
Ziua	03
Luna	11
Anul	2021

Teren: 887 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 887mp

Plan detaliu



Legenda

Imobil	Intravilan	Legea 5
UAT	Legea 17	Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Anexa 4

Evaluarea proprietății imobiliare: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Tabelul 4.1
Aplicarea metodei comparației vânzărilor

Specificații	Proprietatea evaluată	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)		38,00	5,50	18,00
Corecție preț de vânzare		30%	10%	20%
Preț de vânzare corectat (EUR/mp)		26,60	4,95	14,40
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	deplin	deplin	deplin
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Condiții de finanțare	Numerar	numerar	numerar	numerar
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Condiții de vânzare	Independent	independent	independent	independent
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Condiții de piață	22.11.2021	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Restricții legale	Conform P.U.G.	similare	similare	similare
Corecție		0	0	0
Preț corectat		26,60	4,95	14,40
Localizare (amplasament zonal)	Conform descrierii	inferioară (+10%)	inferioară (+50%)	inferioară (+35%)
Corecție		+2,66	+2,48	+5,04
Preț corectat		29,26	7,43	19,44
Suprafață	887 mp	500 mp	3.644 mp (+25%)	1.180 mp (+10%)
Corecție		0	+1,86	+1,94
Preț corectat		29,26	9,29	21,38
Caracteristici fizice	Conform descrierii	superioare (-50%)	superioare (-30%)	superioare (-50%)
Corecție		-14,63	-2,79	-10,69
Preț corectat		14,63	6,50	10,69
Echipare tehnico-edilitară	Conform descrierii	similară	inferioară (+35%)	inferioară (+15%)
Corecție		0	+2,28	+1,60
Preț corectat		14,63	8,78	12,29
Vecinătăți	Conform descrierii	inferioare (+5%)	inferioare (+50%)	inferioare (+20%)
Corecție		+0,73	+4,39	+2,46
Preț corectat		15,36	13,17	14,75
Acces	Conform descrierii	direct	direct	direct
Corecție		0	0	0
Preț corectat		15,36	13,17	14,75
Componente non-imobiliare	Conform descrierii	nu	nu	nu
Corecție		0	0	0
Preț corectat		15,36	13,17	14,75
Corecție totală brută		-22,64	+7,67	-3,25
Procent din prețul de vânzare (%)		-59,58%	+139,45%	-18,06%
Număr de corecții		3	5	5
Valoare estimată, EUR/mp		-	-	14,70
Valoare estimată, lei		-	-	64.530

Tabelul 4.2
Proprietăți imobiliare comparabile

Criteriul de comparație	Comparabilă A (www.storia.ro, număr anunț: ae935aeaf6)	Comparabilă B (www.storia.ro, număr anunț: aa7e2b6c29)	Comparabilă C (www.storia.ro, număr anunț: ae935aeaf6)
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu
Condiții de piață	Ofertă curentă	Ofertă curentă	Ofertă curentă
Restricții legale	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.	Conform P.U.G.
Localizare	Bulevardul Mihai Viteazu	zona Telegondolă Pasul Vâlcău	Strada Valea Arsului
Suprafață	500 mp	3.644 mp	1.180 mp
Caracteristici fizice	Teren plat	Teren plat și în pantă ușoară	Teren plat
Echipare tehnico-edilitară	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, la limita de proprietate	Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale, la limita de proprietate
Vecinătăți	Favorabile	Favorabile	Favorabile
Acces	Direct (front stradal la bulevardul Mihai Viteazu)	Direct (front stradal la strada Pasul Vâlcău)	Direct (front stradal la strada Valea Arsului)
Componente non-imobiliare	Nu există	Nu există	Nu există

Tabelul 4.3
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

Specificații	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C
Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)	38,00	5,50	18,00
Corecție preț de vânzare	30%	10%	20%
Preț de vânzare corectat - EUR/mp	26,60	4,95	14,40

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 4.4
Explicarea corecțiilor

Criteriul de comparație	Explicații
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au efectuat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și drepturile de proprietate transmise pentru proprietățile imobiliare evaluate.
Condiții de finanțare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.
Condiții de vânzare	Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Condiții de piață	Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.

Restricții legale	Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.
Localizare (amplasament zonal)	Corecțiile aplicate (+/- 10 - 50%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Municipiului Vulean.
Suprafață	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 25%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile.
Caracteristici fizice	Corecțiile aplicate (+/- 30 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Echipare tehnico-edilitară	Corecțiile aplicate (+/- 0 - 35%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.
Vecinătăți	Corecțiile aplicate (+/- 5 - 50%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Acces	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.
Componente non-imobiliare	Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Vulcan](#) > [Vand Teren zona Izvor in vulcan](#)

Vand Teren zona Izvor in vulcan

Hunedoara (judet), Vulcan

19 000 €

38 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **500 m²**

Descriere anunt

Vând Teren zona izvor Lângă drumu aprincipar in vulcan

Terenu este situat intr-o zona Foatrea buna

Se vinde cu tot cu proiect și toate actele la zi

Detali la 0736572975

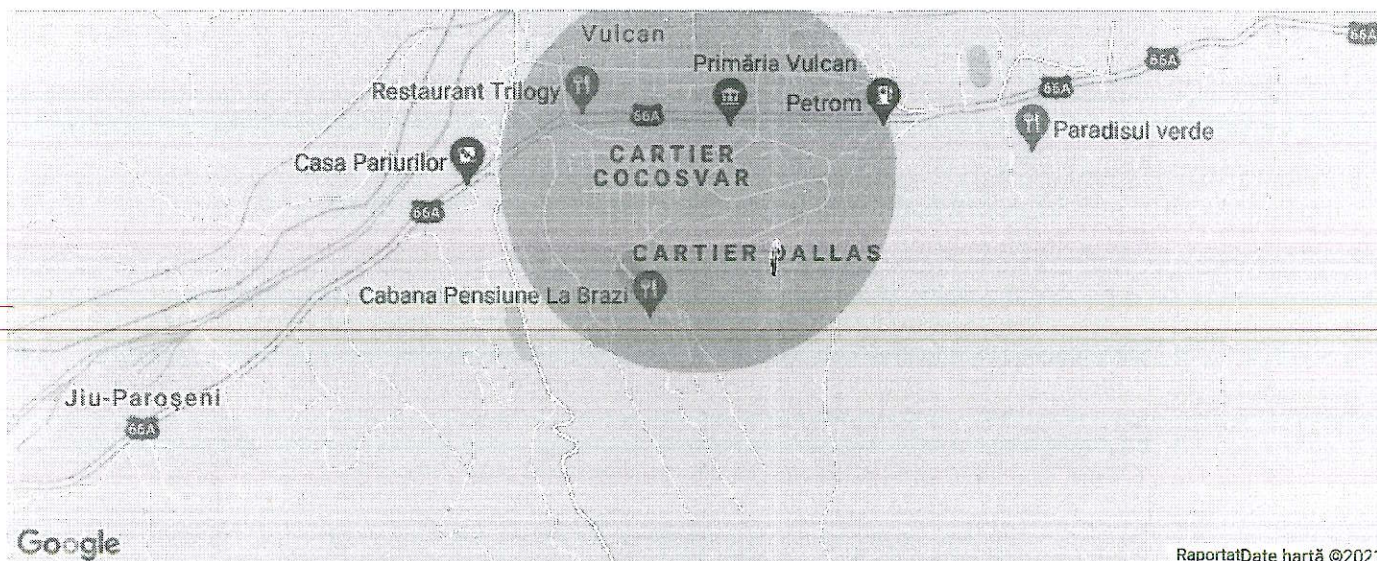
Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Suna

Mesaj



Raport de preț

Terenuri, Hunedoara

19.000 EUR

Prețul mediu: 48.169,5 EUR

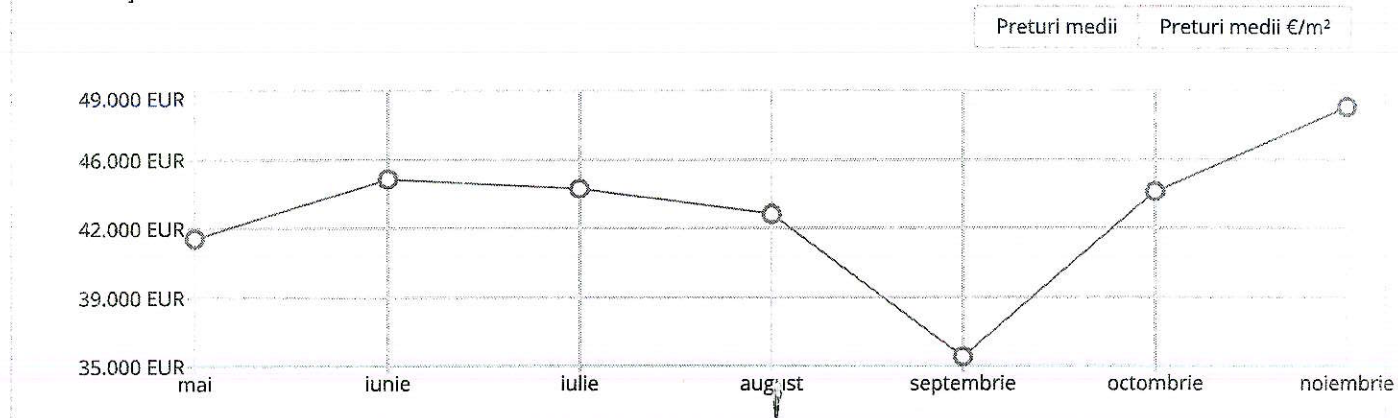
🏠 ↓ -61%

38 EUR/m²

Preț mediu pentru m²: 15,6861 EUR/m²

🏠 ↑ 153%

TENDINȚĂ



Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

ID anunt Storia: 6079402

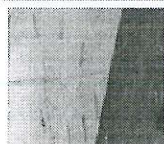
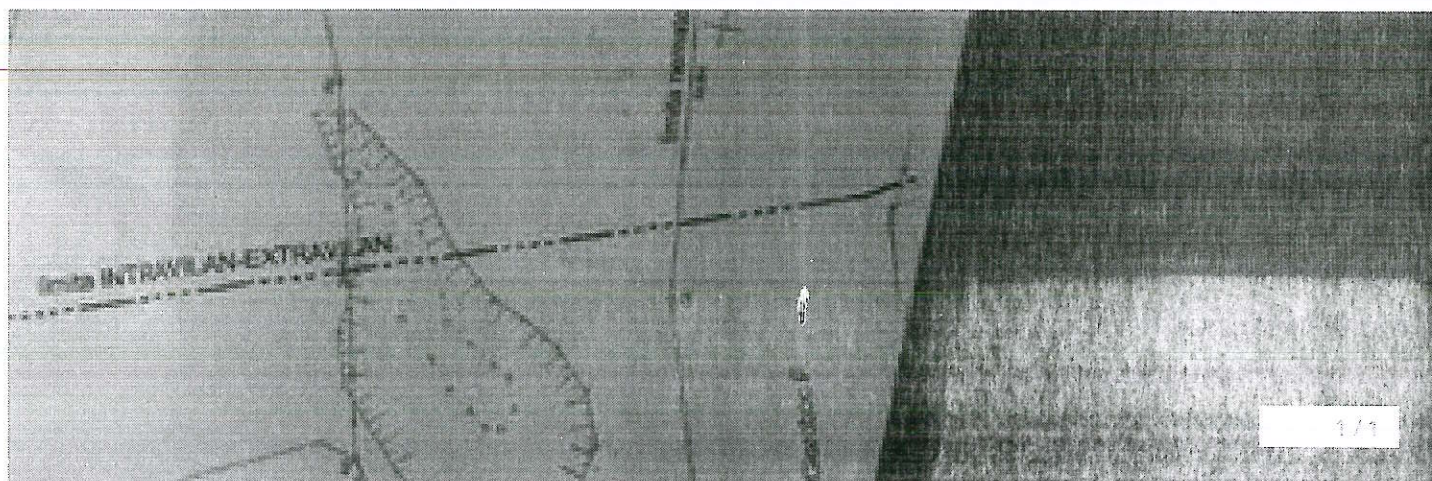
ID extern 6a17e897-9fb1-4e68-a59e-e9e78a7bb131

Data publicarii: acum 25 zile

Data modificarii: acum 11 zile

Suna

Mesaj

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Vulcan](#) > [Teren pentru casa](#)

Teren pentru casa

Hunedoara (judet), Vulcan

20 000 €

5 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **3 644 m²**

Descriere anunt

Vind teren la 300 metri de Gondola spre Pasul Vâlcan 3644 mp din care 1463 intravilan deschidere la drum 21.8 metri .numar cadastral 60691

Harta

Suna

Mesaj

Raport de preț

Terenuri, Hunedoara

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

ID anunt Storia: 5685312

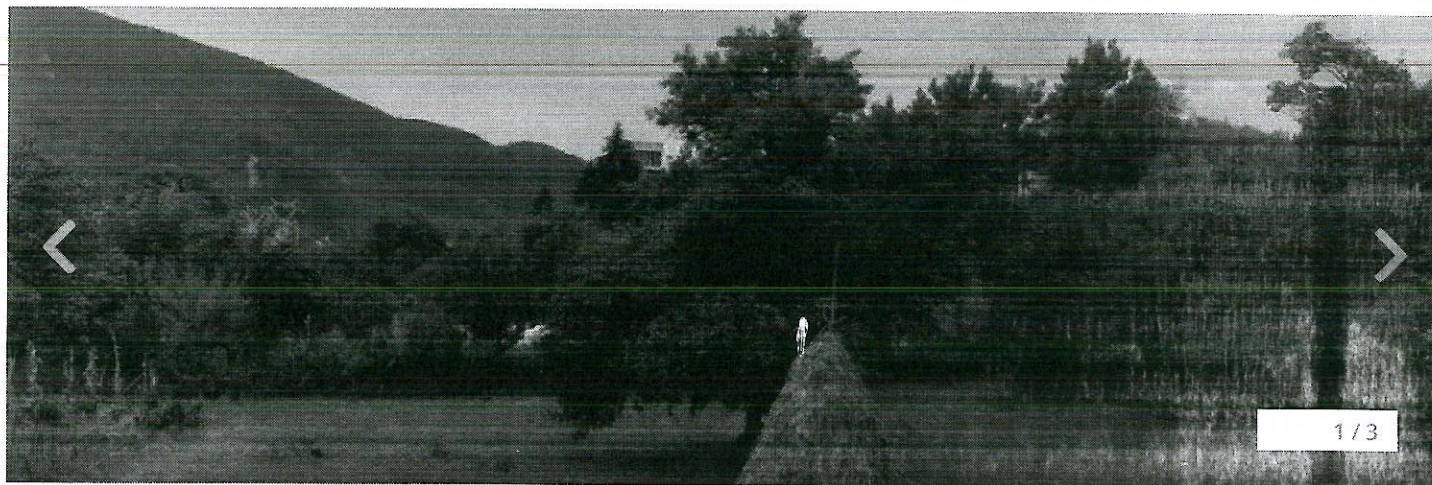
ID extern db69cda8-a637-4a74-8d0c-79024019cf88

Data publicarii: acum 5 luni

Data modificarii: acum 21 zile

Suna

Mesaj

[← Înapoi la listă](#)[Teren de Vanzare](#) > [Hunedoara](#) > [Vulcan](#) > Vand teren intravilan Vulcan

Vand teren intravilan Vulcan

Hunedoara (judet), Vulcan

21 000 €

18 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): **1 180 m²**

Descriere anunt

Vand teren intravilan ideal pentru constructie(casa , pensiune), str Valea Arsului Vulcan, in suprafata de 1180 mp, cu deschidere la strada, utilitati la limita parcelei (apa, gaz, elergie electrica, canalizare).Terenul este intabulat in CF. Zona linistita.

Pret 18 euro/mp.

Suna

Mesaj

Raport de preț

Terenuri, Hunedoara

Pretul pietei bazat pe preturile din Storia.ro

Vezi alte oferte imobiliare de la acest vanzator

ID anunt Storia: 4807842

ID extern 300272c1-6d26-449e-b0bb-33d0279169a3

Data publicarii: acum un an

Data modificarii: acum 7 zile

Suna

Mesaj

Anexa 5

Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Tabelul 5.1
Determinarea ratei de capitalizare

Specificații	Valori
Perioada maximă de recuperare a valorii de piață a terenului	25 ani *
Perioada de recuperare a valorii de piață a terenului luată în considerație	20 ani
Rata de capitalizare	5,00%
Rata de capitalizare estimată	5,00%

* conform prevederilor din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare

Tabelul 5.2
Estimarea chiriei de piață a proprietății imobiliare

Specificații	Valori
Valoarea de piață estimată	64.530 lei
Rata de capitalizare estimată	5,00%
Chiria de piață totală anuală estimată	3.226,50 lei
Suprafața terenului	887 mp
Chiria de piață unitară anuală estimată	3,63 lei/mp
Chiria de piață unitară estimată	3,60 lei/mp/an
Chiria de piață totală estimată	3.193 lei/an