



ROMANIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI PETRILA

HOTĂRÂREA nr.87 din 30 iunie 2021

privind aprobarea concesiionării prin licitație publică a șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila și CF nr. 64658 Petrila, în vederea construirii unor garaje

Consiliul local al orașului Petrila, județul Hunedoara, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06.2021;

Analizând proiectul de hotărâre nr.92/24.06.2021 și Referatul de aprobare nr.53/92/24.06.2021 întocmit de către Primarul orașului Petrila, din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea concesiionării prin licitație publică a șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila, CF nr. 64658 Petrila, în vederea construirii unor garaje, urmare a depunerii cererilor înregistrate cu nr. 20366/2021, nr. 20368/2021, nr. 20369/2021, nr. 20424/2021, nr. 20425/2021 și nr. 20488/2021 prin care se solicita concesiionarea unor parcele de teren situate pe str. T. Vladimirescu, orașul Petrila, în vederea construirii unor garaje;

Ținând seama de avizele A.N.R.S.P.S. nr. 1788PS/ 27.05.2021, nr. 1789PS/27.05.2021, nr. 1790PS/27.05.2021, nr. 1791PS/27.05.2021, nr. 1792PS/27.05.2021 și nr. 1793PS/27.05.2021, conform cărora parcelele de teren identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila și CF nr. 64658 Petrila, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare;

Având în vedere rapoartele: nr.22590/24.06.2021 al Biroului Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru, nr. 22592/2021 al Direcției economice, nr. 22586/2021 al Compartimentului Juridic, din cadrul aparatului propriu al Primarului orașului Petrila;

În baza avizelor: Comisiei economice nr.51/187/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 29.06.2021, Comisiei de amenajarea teritoriului și urbanism nr.51/186/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 29.06.2021, Comisiei juridice nr.51/185/2021, înregistrat în ședința comisiei din data de 29.06.2021, ale Consiliului local al orașului Petrila;

În baza prevederilor art. 302, art.303 alin (5), art.305, art.306 alin.(1)-(3), art.307 alin(1)-, (4) și (5), art. 308 alin(1) și (4), art.314, art. 316-327, art.330, art. 362 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 13 alin. (1) și art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4), art. 243 alin. (1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesiionarea prin licitație publică a șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila, CF nr. 64658 Petrila, aflate în domeniul privat al UAT oraș Petrila, în vederea construirii unor garaje, prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aproba concesiionarea prin licitație publică a șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila, CF nr. 64658 Petrila, aflate în domeniul privat al UAT oraș Petrila, cu datele de identificare prevăzute în anexa nr.2 la prezenta hotărâre, în vederea construirii unor garaje.

Art. 3 - Se însușesc rapoartele de evaluare pentru imobilele menționate la art. 2, întocmite de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizația nr. 16906, prevăzute în anexele nr. 3-8 la prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se aproba concesionarea imobilelor menționate la art. 2 pentru o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul partilor, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 5 - Se aproba redevența minimă de la care va porni licitația publică, în vederea concesionării imobilelor menționate la art.2, de 4,36 lei/mp/an, respectiv 95,92 lei/an pentru parcelele de teren cu suprafața de 22 mp și 100,28 lei/an pentru parcela de teren cu suprafața de 23 mp, fara TVA.

Art. 6- Se aproba documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila și CF nr. 64658 Petrila, în vederea construirii unor garaje, prevăzută în anexa nr. 9 la prezenta hotărâre.

Art.7 – (1) Se stabilește componența Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de concesionare a imobilelor prevăzute la art.2, după cum urmează:

Presedinte : Presedintele Comisiei de amenajarea teritoriului și urbanism,

Membrii : - Reprezentant A.N.A.F

- Consilier juridic - Compartimentul juridic-contencios,

- Inspector - Direcția economică,

- Inspector - Biroul Patrimoniului Domeniului Public și Cadastru

Membrii supleanți :

- Presedintele Comisiei economice – președinte,

- Reprezentant A.N.A.F

- Consilier juridic - Compartimentul juridic-contencios,

- Inspector - Direcția economică,

- Inspector - Biroul Patrimoniului Domeniului Public și Cadastru.

(2) Secretariatul va fi asigurat de către inspectorul din cadrul Biroului Patrimoniului Domeniului public și Cadastru nominalizat în cadrul comisiei de evaluare.

(3) Funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Petrila, desemnați la alin (1), vor fi nominalizați prin dispoziția primarului.

Art.8 - Împuternicește Primarul orașului Petrila să semneze contractele de concesiune, ce se vor încheia între UAT Orașul Petrila și ofertanții declarați câștigători în urma desfășurării licitației publice.

Art. 9 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Petrila, prin compartimentele de specialitate .

Art. 10 – Anexele nr. 1- 9 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11 - Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.12 - Prezenta hotărâre se comunică:Primarului orașului Petrila, Prefectului Județului Hunedoara, Biroului Patrimoniul Domeniului Public și Cadastru.

Orașul Petrila, 30.06.2021

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



Această hotărâre a fost adoptată în sesiunea ordinară din data de 30.06.2021, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali: 19

Prezenți: 19

Pentru: 19

Împotriva:-

Abțineri:-

STUDIU DE OPORTUNITATE

Având în vedere cererile înregistrate sub nr. 20488/2021 a d-lui Velea Cornel, cu domiciliul str. Republicii, bl. 31, ap. 69, oras Petrila, jud. Hunedoara, nr. 20425/2021 a d-lui Imbria Valentin, cu domiciliul în oras Petrila, str. T. Vladimirescu bl. 37, ap. 6, jud. Hunedoara, nr. 20424/2021 a d-lui Butuza Mihai, cu domiciliul în oras Petrila, str. Republicii, bl. 107, ap. 46, oras Petrila, jud. Hunedoara, nr. 20369/2021 a d-lui Albei Constantin-Marius, cu domiciliul în oras Petrila, str. Republicii, bl. 62, ap. 14, jud. Hunedoara, nr. 20366/2021, a d-lui Horvath Cristian, cu domiciliul în oras Petrila, str. T. Vladimirescu, bl. 36, ap. 25, jud. Hunedoara si nr. 20368/2021 a d-lui Dăjic Laurentiu-Dragos, cu domiciliul în oras Petrila, str. T. Vladimirescu, bl. 6, ap. 19, jud. Hunedoara, prin care solicita concesionarea unor parcele de teren situate în Petrila, str. T. Vladimirescu, în vederea construirii unor garaje, si tinand cont de dispozițiile art.308 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ s-a elaborat prezentul studiu de oportunitate.

1. Descrierea si identificarea bunurilor care urmeaza sa fie concesionate

Bunurile care fac obiectul concesionării, în vederea construirii unor garaje, sunt șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, după cum urmează:

- Teren identificat în CF nr. 64653, nr. cadastral 64653, suprafața de 22 mp - Parcela nr.1
 - Teren identificat în CF nr.64654, nr. cadastral 64654, suprafața de 22 mp- Parcela nr.2
 - Teren identificat în CF nr. 64655, nr. cadastral 64655, suprafața de 22 mp- Parcela nr.3
 - Teren identificat în CF nr. 64656, nr. cadastral 64656, suprafața de 22 mp- Parcela nr.4
 - Teren identificat în CF nr. 64657, nr. cadastral 64657, suprafața de 22 mp- Parcela nr.5
 - Teren identificat în CF nr. 64658, nr. cadastral 646538, suprafața de 23 mp- Parcela nr.6
- Terenurile sunt libere de sarcini, nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii.

Terenurile sunt neîmprejmuite, se află în intravilan, au categoria de folosință curți construcții și aparțin domeniului privat al orașului Petrila, fiind înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat, aprobat prin HCL nr.48/2021, la pozițiile 61-66, fiind identificate în planului de amplasament si a celui de incadarare in zona, anexa nr.1 si nr.2 la prezentul studiu

Terenurile sunt amplasate, conform PUG si RLU al orasului Petrila, în zona de locuit cu cladiri cu P-P+2 niveluri, iar în conformitate cu reglementarile Regulamentului Local de Urbanism este dispus în Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 2, în subzona functionala "Zona redidentiala pentru locuinte mici, de tip urban", cu P – P+2 niveluri, în care alaturi de functiunea principala – cea de locuire, sunt permise si functiuni complementare, incluzand garaje. Retele tehnico-edilitare: retea de alimentare cu apa potabila; retea de transport energie electrica, retea de distributie gaz metan presiune redusa; retea de telefonie; retea de canalizare. Accesul se poate realiza din str.Tudor Vladimirescu racord la strada Republicii (DJ709H) sau din strada Privighetorilor racord cu strada Republicii (DJ709H).

2. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea 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, ale cetatenilor din orasul Petrila, 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 în sarcina concesionarului, potrivit clauzelor contractuale.

3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit având în vedere următoarele criterii:

- Proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- Valoarea de piață a bunurilor care fac obiectul concesiunii;
- Corelarea redevenței cu durata concesiunii;

Valoarea de piață a bunurilor care fac obiectul concesiunii:

- pentru cele cinci parcele de teren în suprafața de 22 mp, valoarea de piață este de 2.398 lei fiecare, stabilite prin Rapoartele de evaluare întocmite de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizația nr. 16906;

- pentru parcela de teren în suprafața de 23 mp, valoarea de piață este de 2.507 lei, stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietăți imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizația nr. 16906.

Cuantumul redevenței stabilită în baza valorii de piață și în conformitate cu art.17 din Legea nr.50/1991 republicată, este următorul:

- pentru parcelele cu suprafața de 22 mp fiecare: $2.398 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 95,92 \text{ lei/an}$, 4,36 lei/mp/an

- pentru parcela cu suprafața de 23 mp: $2.507 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 100,28 \text{ lei/an}$, respectiv 4,36 lei/mp/an

Terenurile sunt concesionate în vederea construirii unor garaje destinate uzului propriu, nu pentru desfășurarea unor activități economice generatoare de venituri, astfel că există proportionalitate între redevența stabilită și beneficiile rezultate din exploatarea bunului.

Astfel, nivelul minim al redevenței stabilit pentru cele șase parcele este următorul:

- Parcela nr.1, identificată în CF nr. 64653.,- 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.2, identificată în CF nr.64654 – 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.3, identificată în CF nr. 64655 – 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.4, identificată în CF nr. 64656 – 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.5, identificată în CF nr. 64657– 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.6, identificată în CF nr. 64658 – 100,28 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an

Valorile nu contin TVA.

Nivelul redevenței va fi indexat anual cu rata inflației, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orasului Petritu.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru concesionarea terenurilor este licitația publică, cu depunerea de oferte în plic închis, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

5. Durata estimată a concesiunii

Ținând cont de natura construcțiilor care urmează a fi edificate, de perioada de amortizare a investiției, durata estimată a concesiunii este de 25 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul partilor, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Concesionarul este obligat ca în termen de maxim 12 luni de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în termen de maxim 2 ani de la data semnării contractului să realizeze obiectivul propus.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Conform O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, termenele prevăzute în derularea procedurii sunt:

- Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor,

- 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.

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

- Comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, de la elaborarea procesului verbal în care menționează ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii, respectiv de la elaborarea procesului verbal în care sunt stabilite oferta care este declarată castigatoare cât și cele care nu sunt declarate castigatoare, un raport pe care îl transmite concedentului;

- Concedentul are obligația de a informa ofertanții, atât pe cei castigatori, cât și pe cei respinși sau a caror oferta nu a fost declarată castigatoare, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora;

- 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 privind deciziile referitoare la atribuire contractului.

Termenul estimat pentru realizarea procedurii este de 4 luni de la data adoptării hotărârii consiliului local.

7. Avizul obligatoriu al administrației naționale a rezervelor de stat și probleme speciale și al statului major general

Avizele A.N.R.S.P.S. nr. 1788PS/27.05.2021, nr.1789PS/27.05.2021, nr. 1790PS/27.05.2021, nr. 1791PS/27.05.2021, nr. 1792PS/27.05.2021 și nr. 1793PS/27.05.2021, conform cărora parcelele de teren identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila și CF nr. 64658 Petrila, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare /custodelui ariei naturale protejate

Nu este cazul

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**

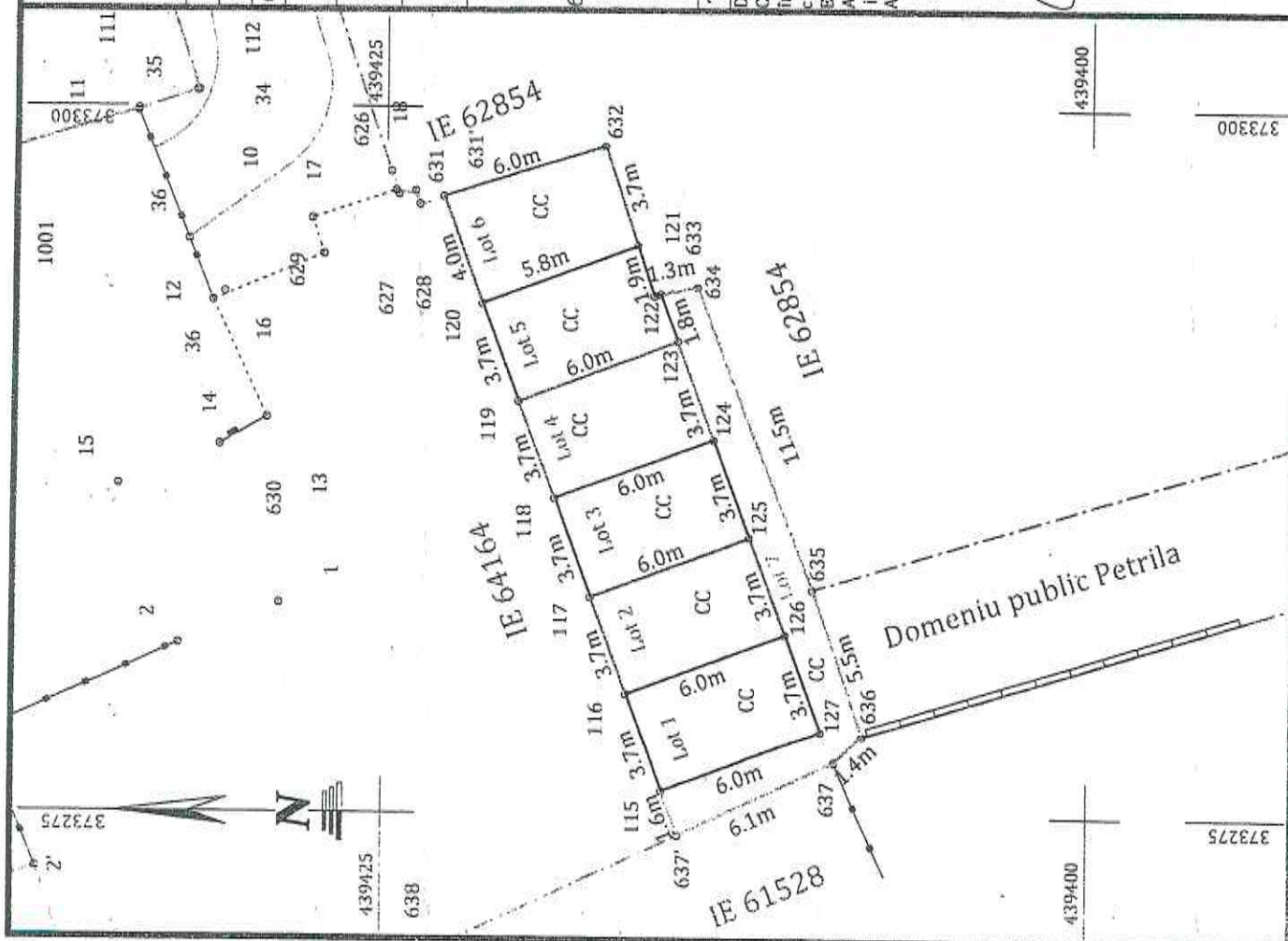


Anexa nr. 1 la Studiul de oportunitate

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE

Anexa 1.36

Scara 1:250



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
63567	166	Intravilan Petrila, strada Tudor Vladimirescu
Carte Funciara nr:	63567	U.A.T. PETRILA

Tabel de miscare parcelara pentru dezmembrare imobil

Situatia actuala (inainte de dezmembrare)				Situatia viitoare (dupa dezmembrare)			
Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata [mp]	Categ. folosinta	Descrierea imobilului
3567	166	CC	teren intravilan	64653	22	CC	LOT 1 teren intravilan
				64654	22	CC	LOT 2 teren intravilan
				64655	22	CC	LOT 3 teren intravilan
				64656	22	CC	LOT 4 teren intravilan
				64657	22	CC	LOT 5 teren intravilan
				64658	23	CC	LOT 6 teren intravilan
				64659	33	CC	LOT 7 teren intravilan
Total	166				166		

Data: 02.02.2020
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia
cu realitatea din teren
Semnatura si parafe

Executant: BIE Consult Topo & Cadastru SRL
Autorizatie Seria RO-BJ nr. 8930
Ing. Bogdan Ioan Emil
Autorizatie Seria RO-HD-E nr. 0061
Ing. Bogdan Ioan Emil

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Stabil de Cadastru si Publicitate
Imobiliara Hunedoara
NEAG MONICA 6114
CONTRAS 1A

05 MAR 2020

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. HUNEDOARA
Biroul de Carte Funciara PETROSANI
Dosar nr. 6114 / 02.03.2020

Aviza nr. 2 la Studiul de oportunitate

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 63567 / UAT Petrița

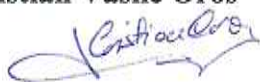
Incadrare în zonă
scara 1:500

①



Nr. Crt.	Nr. Inv.	Numar Parcela	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafata	Valoarea de inventar	Număr Carte funciară
1.	61	Parcela nr.1	Teren	Localitatea Petrila, strada Tudor Vladimirescu, jud. Hunedoara; teren neîmprejmuit, intravilan; categorie de folosință – curți construcții ; număr cadastral 64653.	22 mp	990,00 lei	CF nr.64653
2.	62	Parcela nr.2	Teren	Localitatea Petrila, strada Tudor Vladimirescu, jud. Hunedoara; teren neîmprejmuit, intravilan; categorie de folosință – curți construcții; număr cadastral 64654.	22 mp	990,00 lei	CF nr.64654
3.	66	Parcela nr.3	Teren	Localitatea Petrila, strada Tudor Vladimirescu, jud. Hunedoara; teren neîmprejmuit, intravilan; categorie de folosință – curți construcții ; număr cadastral 64655.	22 mp	990,00 lei	CF nr.64655
4.	63	Parcela nr.4	Teren	Localitatea Petrila, strada Tudor Vladimirescu, jud. Hunedoara; teren neîmprejmuit, intravilan; categorie de folosință – curți construcții ; număr cadastral 64656.	22 mp	990,00 lei	CF nr.64656
5.	64	Parcela nr.5	Teren	Localitatea Petrila, strada Tudor Vladimirescu, jud. Hunedoara; teren neîmprejmuit, intravilan; categorie de folosință – curți construcții ; număr cadastral 64657	22 mp	990,00 lei	CF nr.64657
6.	65	Parcela nr.6	Teren	Localitatea Petrila, strada Tudor Vladimirescu, jud. Hunedoara; teren neîmprejmuit, intravilan; categorie de folosință – curți construcții ; număr cadastral 64658.	23 mp	1.035,00 lei	CF nr.64658

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros




Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian



**RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 22 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA
TUDOR VLADIMIRESCU, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 64653 PETRILA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Tudor Vladimirescu, CF 64653, LOT 1

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.05.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9267 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este înscris în CF.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: -. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Oras. În zona se afla - Rețea de transport în comun în apropiere. - Unități comerciale în apropiere: magazine. - Unități de învățământ (Școli generale, Grădinițe). - Unități medicale: cabinete medicale individuale. - Unități administrative: primarie.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă - Rețea urbană de gaz: existentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana a orașului, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosință CC (curți construcții).
	DESCRIERE TEREN	- Terenul este situat în intravilanul orașului Uricani. - Terenul nu este împrejmuit. - Terenul are categoriile de folosință: curți construcții. - Utilități: energie electrică, apă, canalizare. - Terenul este ocupat de o construcție.
	CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL	- Utilități suficiente. - Terenul are acces la rețeaua energie electrică. Starea terenului este bună.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială și agricolă. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6.17	8.00	19.29
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		6.17	8.00	19.29
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret ajustat		5.17	7.00	18.29
Localizare		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Pret ajustat		7.75	10.50	20.12
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		4	5	2
Pret ajustat		11.63	15.75	22.13
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	agricol	agricol	CC
Valoarea ajustarii (eur/mp)		5	5	0.0
Pret ajustat		16.63	20.75	22.13
Utilitati	en. El., apa, canalizare	en. El.	en. El.	en. El., apa, canalizare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		5.00	5.00	0.00
Pret ajustat		21.63	25.75	22.13
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Ajustare procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-3.24	0.00	0.00
Pret ajustat		18.38	25.75	22.13
Total ajustare bruta		20.70	19.75	4.84
Curs euro	4.9267			
Valoarea estimata	rotund	22.13	EUR/mp	
		487 €	2,398 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) Abordarea prin cost

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii MAI 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Catalogelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

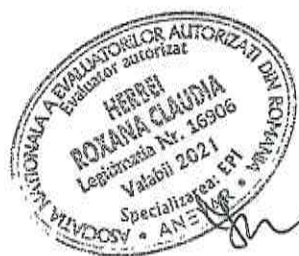
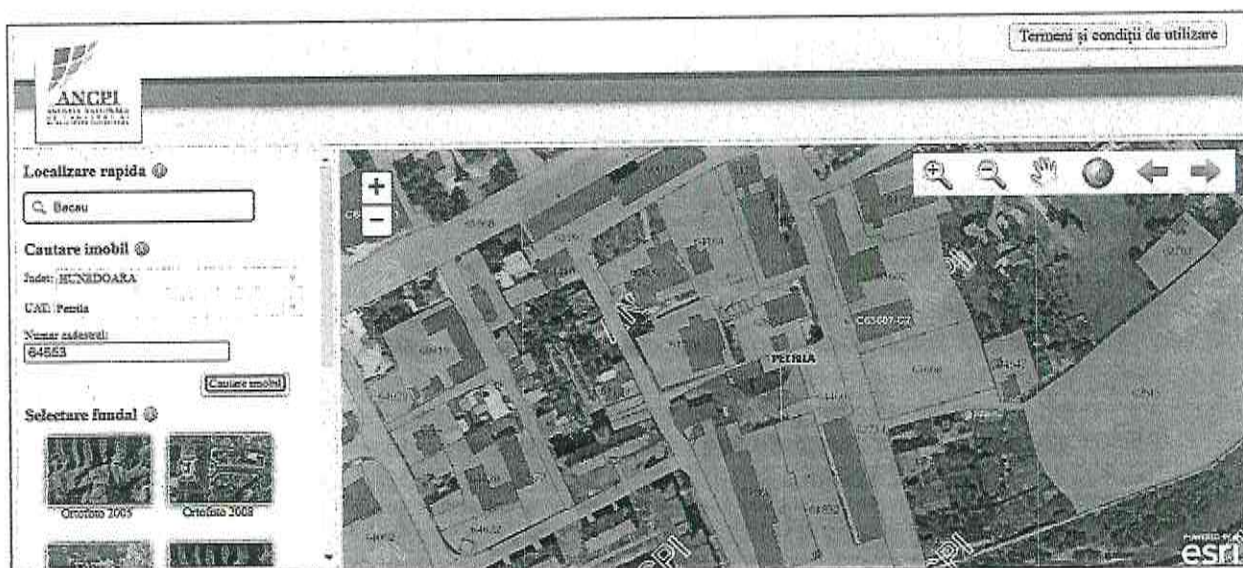
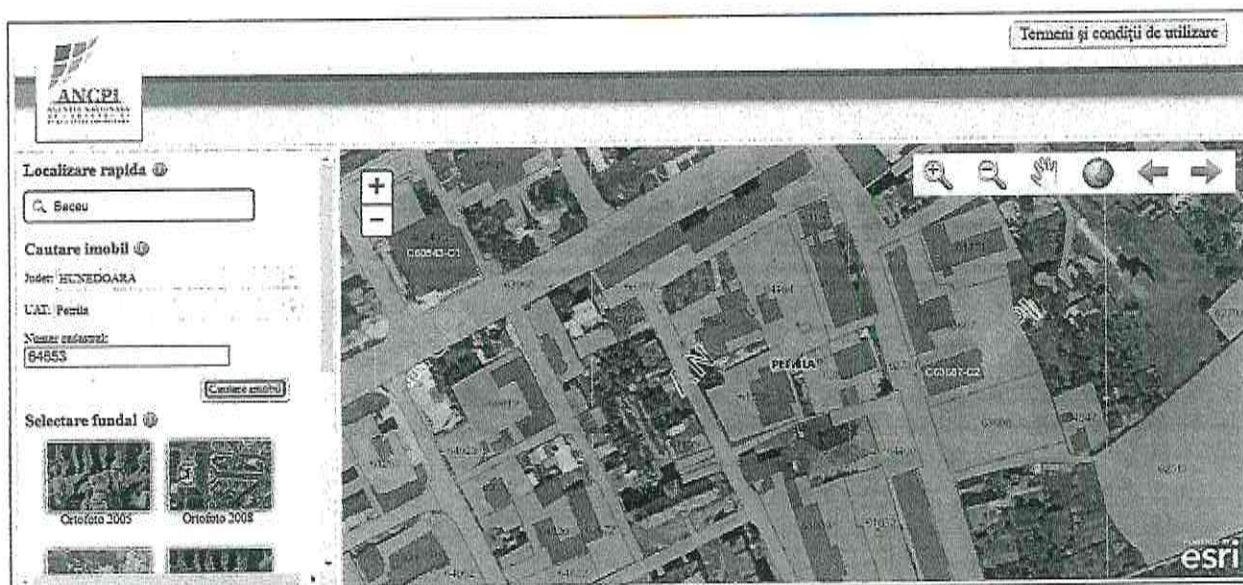
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILA 1



Vanzator

Iosif
Pe OLX din mai 2013
Activ 221 la 00 %

Mai multe anunuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul **Trimite mesaj**

Localizare

 **Petrila,**
Hunedoara



Vand teren intravilan , 3000 m2, In orasul Petritia zona Lonea.
Petru mai multe detalii sunati la telefon sau lasati mesaj .



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdJhyO.html#c3aca33184>



Vanzator

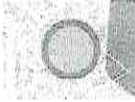
Luminita
Pe OLX din februarie 2016
Activ sâi la 14 07

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Localizare

Petritia, Hunedoara



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Unul dintre cele mai bune 100 de centre imobiliare?

Vand teren intravilan

8 € Prețul e negociabil

 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 211 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

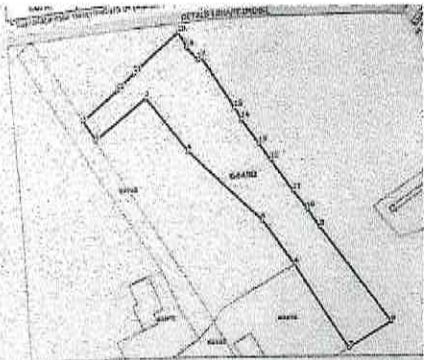
Descriere

Vand 3 parcele de teren respectiv 3211 m2, 10000 m 2 si 507 m2 Intravilan situat pe raza Orasului Petritia intr-o zona frumoasa, linistita, in zona Cimpa. Terenurile sunt intabulate cu cf la zi ! In poza 1 si 2 este terenul de 3211 m, are 21 m latime pe 160 lungime ! Iar in poza 3,4,5,este terenul de 10000 m2 !, Iar in poza 6 este cel de 507 are 6 m latime, deschidere la drum pe toata lungimea terenului si este delimitat pe mijloc, este cel din dreapta. Drum asfaltat pe toata lungimea si latimea terenului. Toate utilitatile la limita proprietatii ! Pot parcela minim 1000 m pt terenul de 10000 m deoarece lungimea este mare si se reduce prea mult latimea parcelei, care ar reprezenta deschiderea la drum ! Lungimea este de aprox 84.2 m iar pt 1000 m latimea ar iesi aprox 12 m reprezentand deschiderea la drum necesara conform normelor in constructii minim 12 m deschidere front stradal, ! ! Pt parcelare voi suporta cheltuielile pt schita si modificare in cf a suprafetelor dorite ! Terenurile sunt pe suprafata dreapta fara denivelari. Toate utilitatile la limita proprietatii, apa potabila, electricitate, canalizare, iluminat public, retea de internet tv ! Drumul este asfaltat pana la proprietate ! Terenurile sunt imprejmuite cu gard de lemn ! Pretul este negociabil. Relatii la tel 0724002624



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDcIqOa.html#c3aca33184>



Date referitoare la teren

Nr. cadastral	Suprafata	Tara	Regiune	Nr. topo	Observatii
1	1037	RO	225		

Longime Segmente

Longime segment (m)	Puncte	Longime
1	1	12,485
2	2	11,491
3	3	2,277
4	4	1,037
5	5	2,307

Vanzator

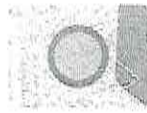
Irina
Pe OLX din iunie 2010
Actiuni la 1256

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Suna vânzătorul Trmite mesaj

Localizare

Petrlia, Hunedoara



KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Uleiul acesta te ajută să dai creditul mai ușor

Postat 04 mai 2021

Teren de vânzare

20 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 037 m²

(P) Princess Casino: 100 Rotiri Gratuite la Inregistrare

Descriere

Teren pentru construcții, Intabulat, in Petrlia strada Florilor, suprafata 1037mp
Pret :20 000€ usor negociabil
Contact:
0722564151



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64653 Petrila

Nr. cerere **12419**
Ziua **22**
Luna **04**
Anul **2021**
Cod verificare
100103683591



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64653	22	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6783 / 12/03/2020		
Act Administrativ nr. act de dezmembrare nr.4214, din 10/02/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI PETRILA;		
B1	Se înființează cartea funciară 64653 a imobilului cu numărul cadastral 64653/Petrila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63567 înscris în cartea funciară 63567;	A1
15947 / 12/06/2020		
Act Normativ nr. 92, din 27/05/2020 emis de CONSILIUL LOCAL PETRILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL PETRILA- DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

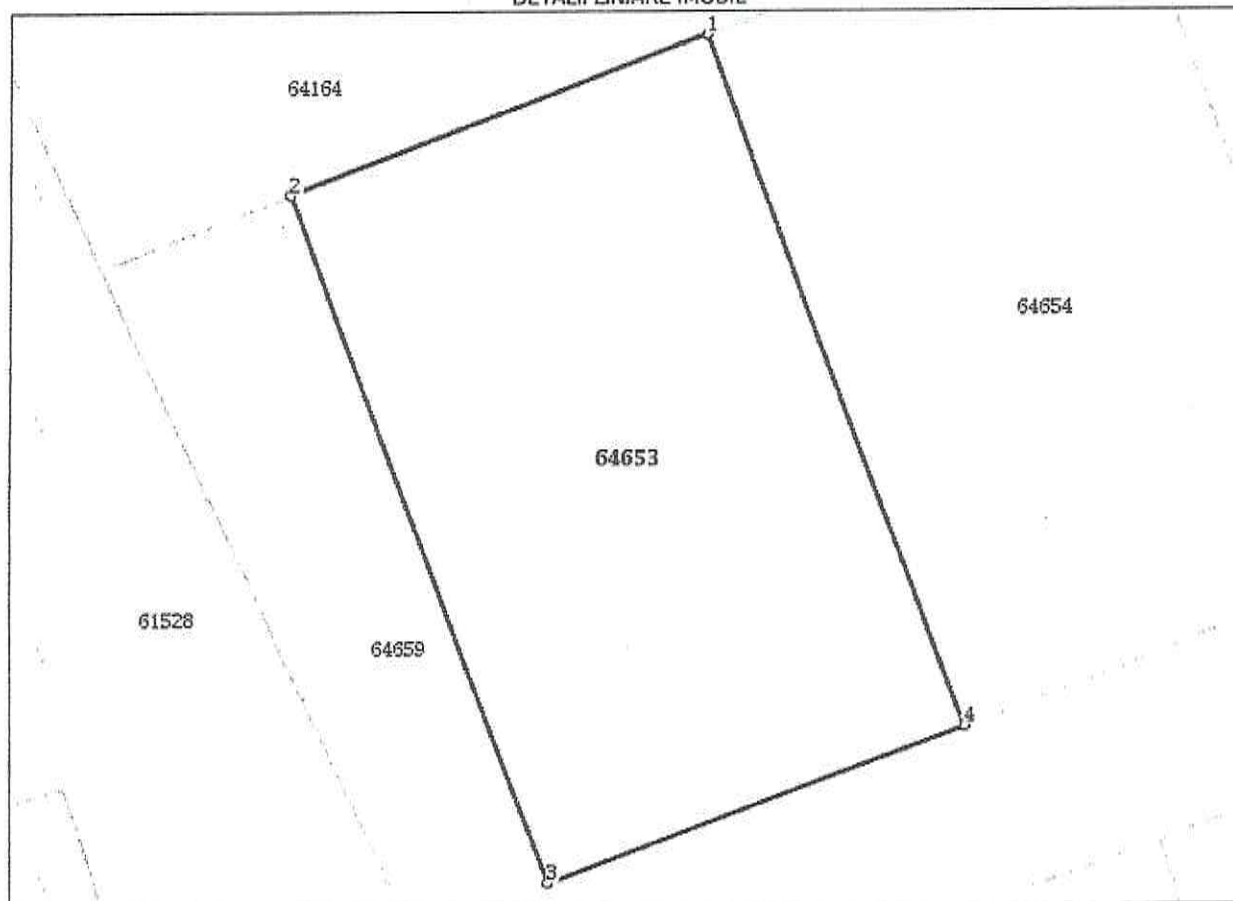
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64653	22	

* 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	curti construcții	DA	22	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	3.65
2	3	6.0
3	4	3.65
4	1	6.0

** 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,

22/04/2021, 14:15

**RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 22 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA
TUDOR VLADIMIRESCU, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 64654 PETRILA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Tudor Vladimirescu, CF 64654, LOT 2

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.05.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4, 9267 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este înscris în CF.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: -. - Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Oras. În zona se afla - Rețea de transport în comun în apropiere. - Unități comerciale în apropiere: magazine. - Unități de învățământ (Școli generale, Grădinițe). - Unități medicale: cabinete medicale individuale. - Unități administrative: primarie.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă - Rețea urbană de gaz: existentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a orașului, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambiant civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosință CC (curți construcții).
	DESCRIERE TEREN	- Terenul este situat în intravilanul orașului Uricani. - Terenul nu este împrejmuit. - Terenul are categoriile de folosință: curți construcții. - Utilități: energie electrică, apă, canalizare. - Terenul este ocupat de o construcție.
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL		- Utilități suficiente. - Terenul are acces la rețeaua energie electrică. Starea terenului este bună.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială și agricolă. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6.17	8.00	19.29
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		6.17	8.00	19.29
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret ajustat		5.17	7.00	18.29
Localizare		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Pret ajustat		7.75	10.50	20.12
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		4	5	2
Pret ajustat		11.63	15.75	22.13
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	agricol	agricol	CC
Valoarea ajustarii (eur/mp)		5	5	0.0
Pret ajustat		16.63	20.75	22.13
Utilitati	en. El., apa, canalizare	en. El.	en. El.	en. El., apa, canalizare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		5.00	5.00	0.00
Pret ajustat		21.63	25.75	22.13
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Ajustare procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-3.24	0.00	0.00
Pret ajustat		18.38	25.75	22.13
Total ajustare bruta		20.70	19.75	4.84
Curs euro	4.9267			
Valoarea estimata	rotund	22.13	EUR/mp	
		487 €	2,398 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) Abordarea prin cost

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii MAI 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzură orientativă pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale** sau **externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicate sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

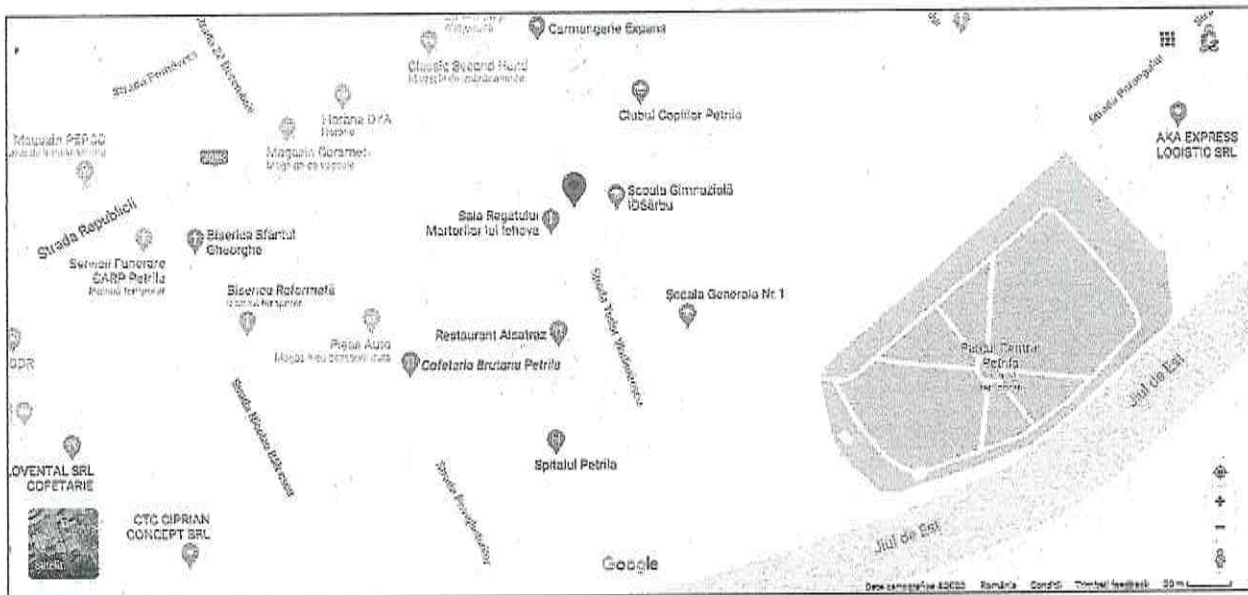
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

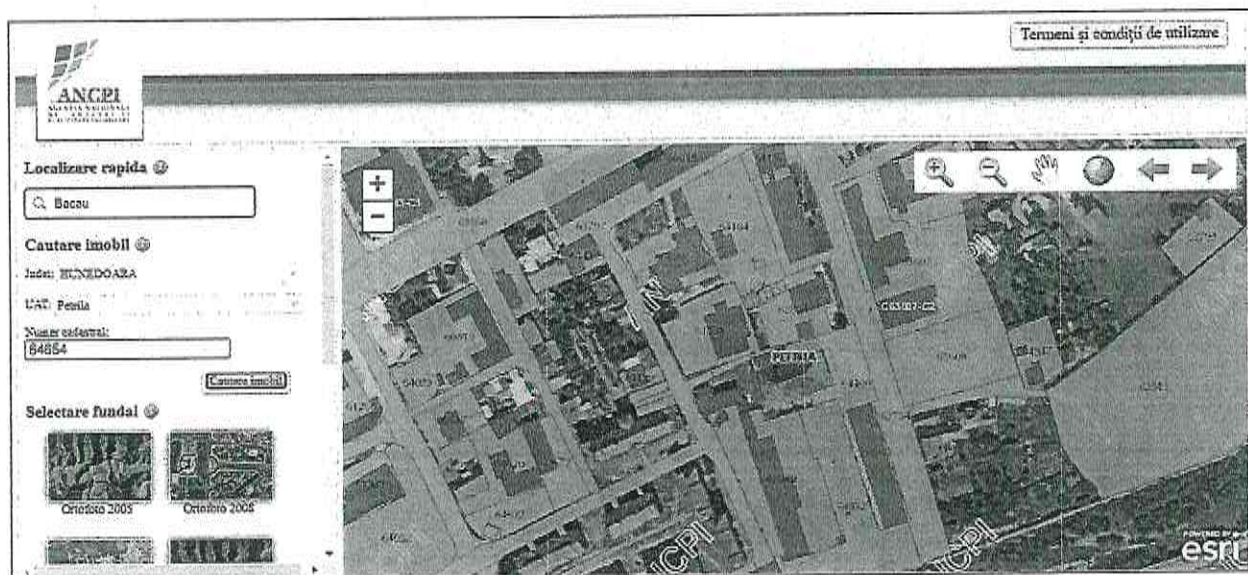
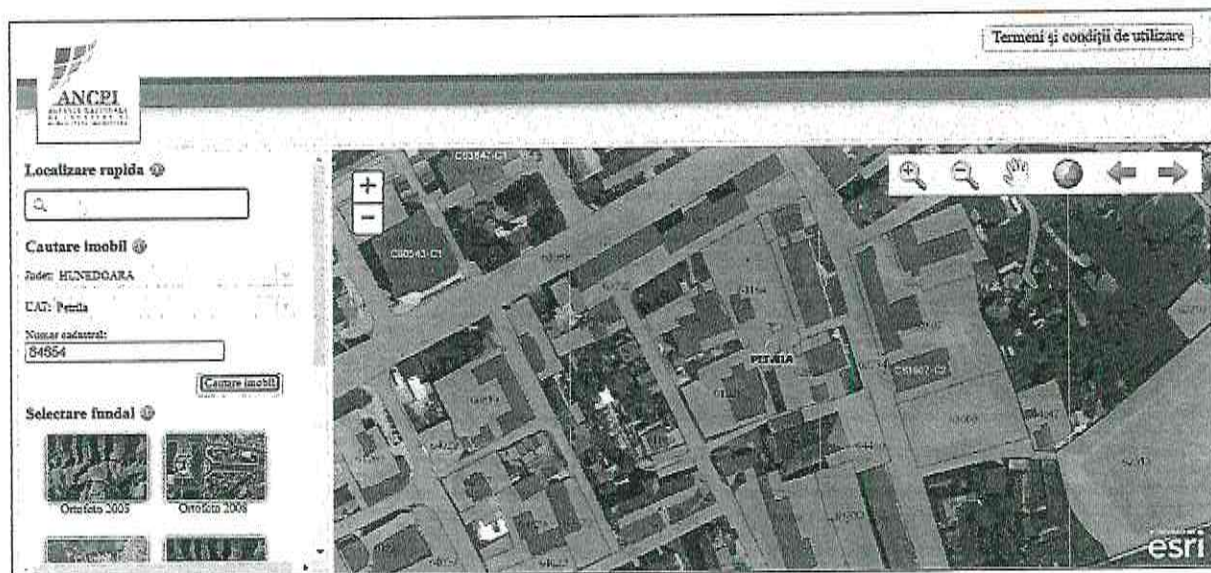
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILA 1



Vanzator



Iosif
Pe OLX din anul 2018
Activ din 10-10-18

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul

Trmite mesaj

Localizare

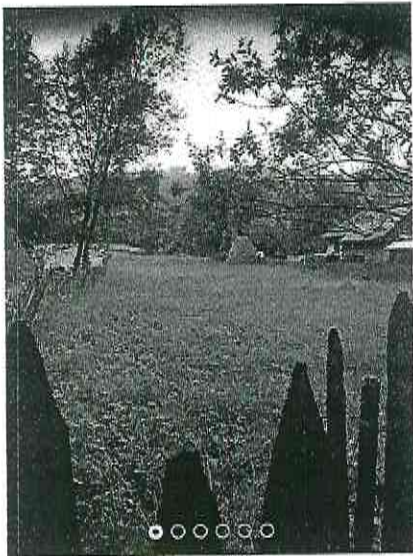


Petrlia,
Hunedoara



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdJhyO.html#c3aca33184>



Vanzator



Luminita
Pe OLX din februarie 2016
Anunturi la 14.07

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Petritia, Hunedoara



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vezi acces la peste 100 de credite instantaneu!

Vand teren intravilan

8 € Prețuri negociabile

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 211 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

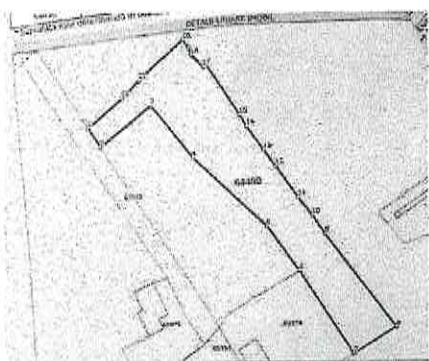
Descriere

Vand 3 parcele de teren respectiv 3211 m2, 10000 m 2 si 507 m2 intravilan situat pe raza Orasului Petritia intr-o zona frumoasa, linistita, in zona Cimpă. Terenurile sunt intabulate cu cf la zi ! In poza 1 si 2 este terenul de 3211 m, are 21 m latime pe 160 lungime ! iar in poza 3,4,5,este terenul de 10000 m2 ! . iar in poza 6 este cel de 507 are 6 m latime, deschidere la drum pe toata lungimea terenului si este delimitat pe mijloc, este cel din dreapta, Drum asfaltat pe toata lungimea si latimea terenului. Toate utilitatile la limita proprietatii ! Pot parcela minim 1000 m pt terenul de 10000 m deoarece lungimea este mare si se reduce prea mult latimea ar parcelei, care ar reprezenta deschiderea la drum ! Lungimea este de aprox 84,2 m iar pt 1000 m latimea ar lesi aprox 12 m reprezentand deschiderea la drum necesara conform normelor in constructii minim 12 m deschidere front stradal, ! ! Pt parcelare voi suporta cheltuielile pt schita si modificare in cf a suprafetel dorite ! Terenurile sunt pe suprafata dreapta fara denivelari, Toate utilitatile la limita proprietatii, apa potabila, electricitate, canalizare, iluminat public, retea de Internet tv ! Drumul este asfaltat pana la proprietate ! Terenurile sunt imprejmuite cu gard de lemn ! Pretul este negociabil, Relatii la tel 0724002624



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDcIqOa.html#c3aca33184>



Date referitoare la teren

nr.	Descriere	Unitate de masura	Valoare	Observatii / Referinta
1	Suprafata utila	m ²	1037	
2	Suprafata totala	m ²	123	

Longitudine Segmentelor

Segment	Longitudine segmentului	Punctul de inceput	Punctul de sfarsit	Coordonate
1	1037	1	2	
2	123	2	3	
3	1037	3	4	
4	123	4	5	
5	1037	5	6	
6	123	6	7	
7	1037	7	8	
8	123	8	9	
9	1037	9	10	
10	123	10	11	

Vanzator

Irina
Pe OLX din iunie 2019
Activi reii la 12:56

Mai multe enunuri ale acestui vânzător

Suma vanzatorului

Trimite mesaj

Localizare

Petritu, Hunedoara



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Mai acces la peste 100 de credite online

Postat 04 mai 2021

Teren de vânzare

20 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1037 m²

(P) Princess Casino: 100 Rotiri Gratuite la Inregistrare

Descriere

Teren pentru constructii. Intabulat. In Petritu strada Florilor. suprafata 1037mp
Pret :20 000€ usor negociabil
Contact:
0722564151





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64654 Petrila

Nr. cerere 12418
Ziua 22
Luna 04
Anul 2021

Cod verificare

100103682954



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64654	22	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6783 / 12/03/2020		
Act Administrativ nr. act de dezmembrare nr.4214, din 10/02/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI PETRILA;		
B1	Se înființează cartea funciară 64654 a imobilului cu numărul cadastral 64654/Petrila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63567 înscris în cartea funciară 63567;	A1
15948 / 12/06/2020		
Act Normativ nr. hotărârea nr.92, din 27/05/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PETRILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORAȘUL PETRILA - DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

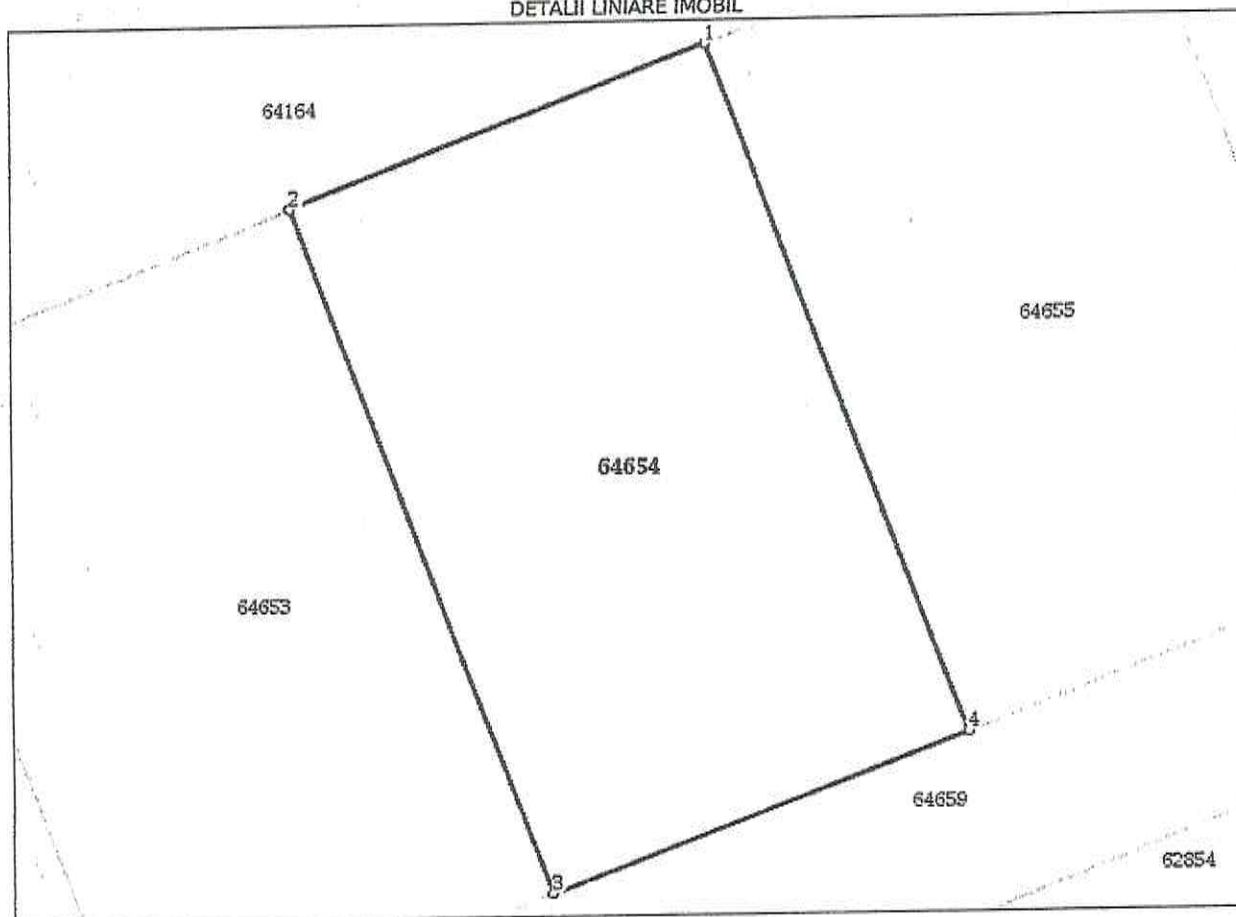
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64654	22	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	22	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.65
2	3	6.0
3	4	3.65
4	1	6.0

** 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,

22/04/2021, 14:54

RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 22 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA
TUDOR VLADIMIRESCU, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 64655 PETRILA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros



Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1. EVALUATOR		Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2. CLIENT		PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA
		▪ Str. Tudor Vladimirescu, CF 64655, LOT 3

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	20.05.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4, 9267 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: - - Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Oras. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: existenta
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a orasului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	DESCRIERE TEREN	- Terenul este situat in intravilanul orasului Uricani. - Terenul nu este imprejmuit. - Terenul are categoriile de folosinta: curti constructii. - Utilitati: energie electrica, apa, canalizare. - Terenul este ocupat de o constructie.
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL		- Utilități suficiente. - Terenul are acces la rețeaua energie electrica. Starea terenului este buna.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială și agricolă. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6.17	8.00	19.29
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		6.17	8.00	19.29
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret ajustat		5.17	7.00	18.29
Localizare		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Pret ajustat		7.75	10.50	20.12
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		4	5	2
Pret ajustat		11.63	15.75	22.13
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	agricol	agricol	CC
Valoarea ajustarii (eur/mp)		5	5	0.0
Pret ajustat		16.63	20.75	22.13
Utilitati	en. El., apa, canalizare	en. El.	en. El.	en. El., apa, canalizare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		5.00	5.00	0.00
Pret ajustat		21.63	25.75	22.13
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Ajustare procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-3.24	0.00	0.00
Pret ajustat		18.38	25.75	22.13
Total ajustare bruta		20.70	19.75	4.84
Curs euro	4.9267			
Valoarea estimata	rotund	22.13	EUR/mp	
		487 €	2,398 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO) 22,13 euro/mp 109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINITII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) Abordarea prin cost

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii MAI 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Catalogelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul preturilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la pretul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea spatiului.

Se utilizeaza metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spatiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potential VBP – veniturile anuale obtinute din inchirierea cladirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obtinute din inchirierea spatiului dupa amendarea VBP cu gardul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acesteia) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

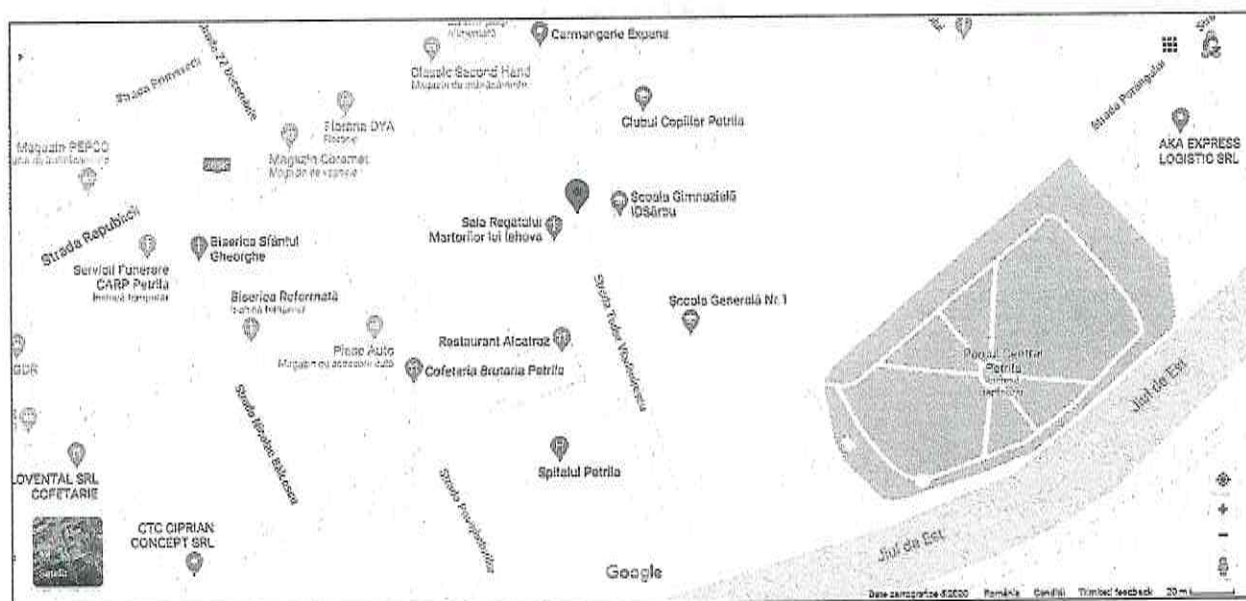
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

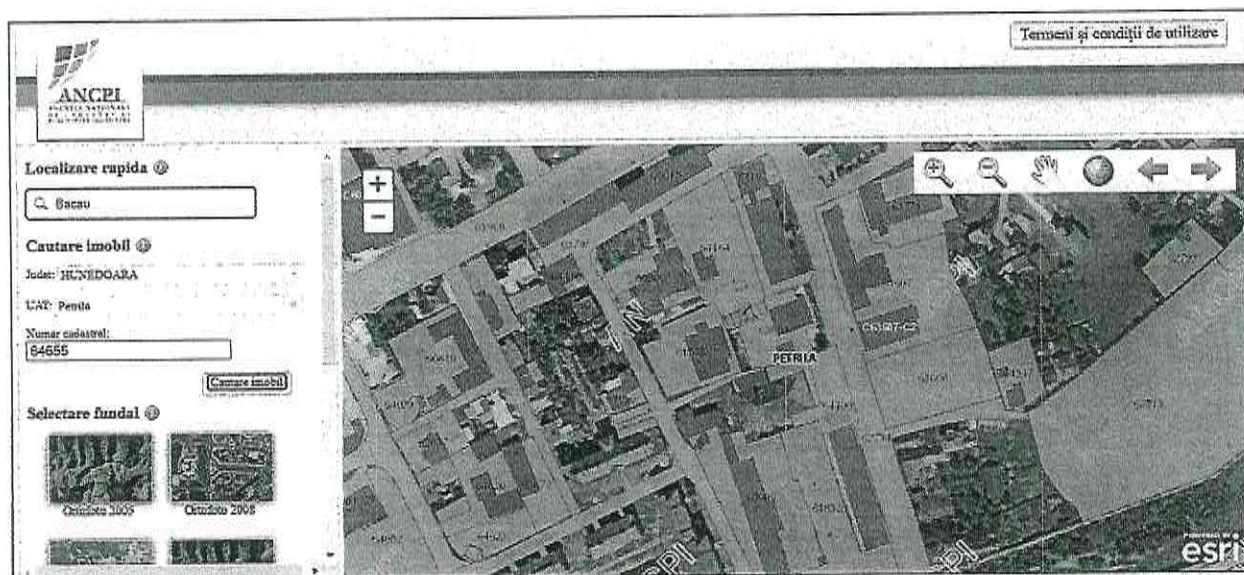
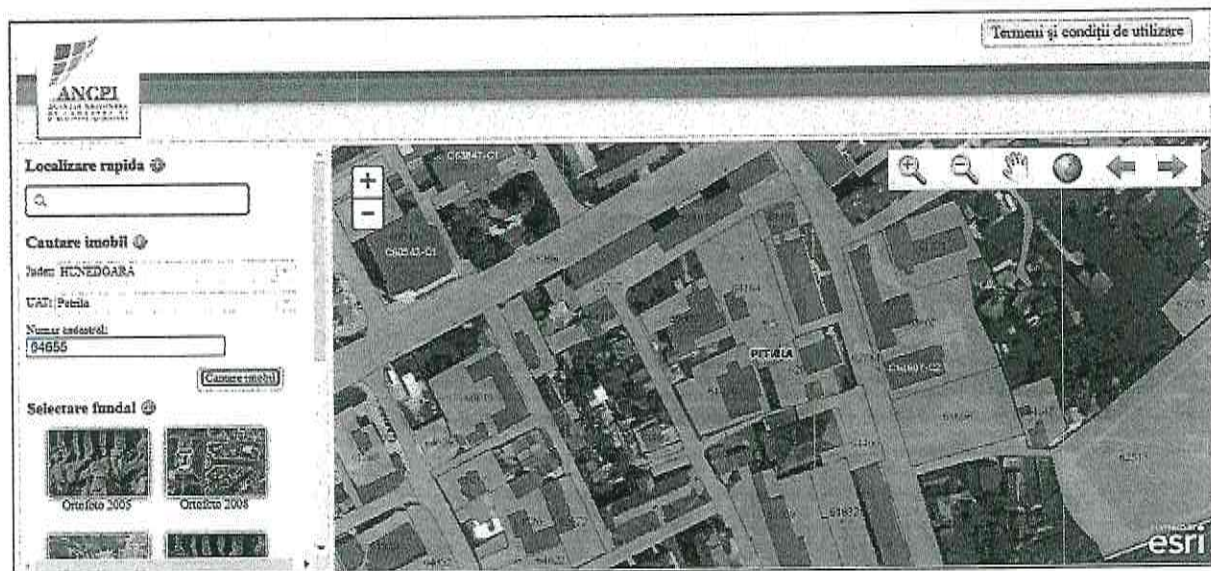
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3000-mp-si-grajd-de-vanzare-IDeCsvk.html#c3aca33184>



Vanzator

**Iosif**
Pe OLX din mai 2019
Activ 32 în 100 45

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Suna vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Petrila,**
Hunedoara



```
1000);return r.substring(0,r.length-1);return r;}()  
fV_4942287=[{"id":"4942287","width":"300","he  
["",""]}]["fV_4942287","match(RegEx  
SNyf_X_LSN42M7vF36pq4Kur4Eu3LBfQdL  
16F6C88C4C4D06C64A7F5A1B833
```

Postat 16 mai 2021



Teren [3000 mp] și Grajd de vanzare

18 500 €

Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

[Persoana fizică](#) [Extravilan / intravilan: intravilan](#) [Suprafata utila: 3 000 m²](#)

(P) Princess Casino: 100 Rotiri Gratuite la Inregistrare

Descriere

Vand teren intravilan , 3000 m2. In orasul Petrila zona Lonea.
Petrul mai multe detalii sunati la telefon sau lasati mesaj .



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdJhyO.html#c3aca33184>



Vanzator



Luminita
Pe OLX din februarie 2016
Activ azi la 14:07

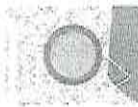
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

 Petritu,
Hunedoara



KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Acces la peste 100 de credite în România

Vand teren intravilan

8 € Prețul e negociabil

 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 211 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

Descriere

Vând 3 parcele de teren respectiv 3211 m², 10000 m² și 507 m² intravilan situat pe raza Orașului Petritu într-o zonă frumoasă, liniștită, în zona Cimpă. Terenurile sunt intabulate cu cf la zi! În poza 1 și 2 este terenul de 3211 m², are 21 m lățime pe 160 lungime! Iar în poza 3,4,5, este terenul de 10000 m²! Iar în poza 6 este cel de 507 are 6 m lățime, deschidere la drum pe toată lungimea terenului și este delimitat pe mijloc, este cel din dreapta. Drum asfaltat pe toată lungimea și lățimea terenului. Toate utilitățile la limita proprietății! Pot parcela minim 1000 m² pt terenul de 10000 m² deoarece lungimea este mare și se reduce prea mult lățimea parcelei, care ar reprezenta deschiderea la drum! Lungimea este de aprox 84,2 m iar pt 1000 m lățimea ar fi aprox 12 m reprezentând deschiderea la drum necesară conform normelor în construcții minim 12 m deschidere front stradal, !! Pt parcelare voi suporta cheltuielile pt schita și modificare în cf a suprafețelor dorite! Terenurile sunt pe suprafață dreaptă fără denivelări. Toate utilitățile la limita proprietății, apă potabilă, electricitate, canalizare, iluminat public, rețea de internet tv! Drumul este asfaltat până la proprietate! Terenurile sunt împrejmuite cu gard de lemn! Prețul este negociabil. Relații la tel 0724002624



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDcIqQa.html#c3aca33184>



Referință la teren

Dr. /	Comuna /	Localitate	Tera	Zona	Dr. /	Observații /
1	Comuna /	Localitate				
2	Comuna /	Localitate				

Complexul Suprafață

11 Valoarea lungimii segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct /	Punct /	Longime segment /	Punct /	Punct /	Longime /
incus /	sfârșit /	cm /	incus /	sfârșit /	
1	2	4.33	1	2	
2	3	12.50	2	3	
3	4	10.49	3	4	
4	5	12.21	4	5	
5	6	4.14	5	6	
6	7	7.57	6	7	

Vanzator

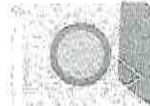
Irina
Pe OLX din iunie 2019
Activ ieri la 12:56

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul Trmite mesaj

Localizare

Petritia, Hunedoara



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Mai acces la peste 100 de credite instantaneu?

Postat 04 mai 2021

Teren de vânzare

20 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 037 m²

(P) Princess Casino: 100 Rotiri Gratuite la Inregistrare

Descriere

Teren pentru construcții, intabulat, în Petritia strada Florilor, suprafata 1037mp
Pret :20 000€ usor negociabil
Contact:
0722564151





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64655 Petrila

Nr. cerere 12420
Ziua 22
Luna 04
Anul 2021

Cod verificare
100103684225



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64655	22	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15949 / 12/06/2020		
Act Normativ nr. HCL nr.92, din 27/05/2020 emis de Consiliul local Petrila;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL PETRILA - DOMENIU PRIVAT, CIF:4375097		

C. Partea III. SARCINI .

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

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,

22/04/2021, 14:13

**RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 22 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA
TUDOR VLADIMIRESCU, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 64656 PETRILA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizație nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA
		▪ Str. Tudor Vladimirescu, CF 64656, LOT 4

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	20.05.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4, 9267 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: -. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Oras. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: existenta
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a orasului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	DESCRIERE TEREN	- Terenul este situat in intravilanul orasului Uricani. - Terenul nu este imprejmuit. - Terenul are categoriile de folosinta: curti constructii. - Utilitati: energie electrica, apa, canalizare. - Terenul este ocupat de o constructie.
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL		- Utilități suficiente. - Terenul are acces la rețeaua energie electrica. Starea terenului este buna.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială și agricolă. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Masini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6.17	8.00	19.29
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		6.17	8.00	19.29
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret ajustat		5.17	7.00	18.29
Localizare		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Pret ajustat		7.75	10.50	20.12
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		4	5	2
Pret ajustat		11.63	15.75	22.13
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	agricol	agricol	CC
Valoarea ajustarii (eur/mp)		5	5	0.0
Pret ajustat		16.63	20.75	22.13
Utilitati	en. El., apa, canalizare	en. El.	en. El.	en. El., apa, canalizare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		5.00	5.00	0.00
Pret ajustat		21.63	25.75	22.13
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Ajustare procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-3.24	0.00	0.00
Pret ajustat		18.38	25.75	22.13
Total ajustare bruta		20.70	19.75	4.84
Curs euro	4.9267			
Valoarea estimata	rotund	22.13	EUR/mp	
		487 €	2,398 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) *Abordarea prin cost*

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii MAI 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul prețurilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la prețul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

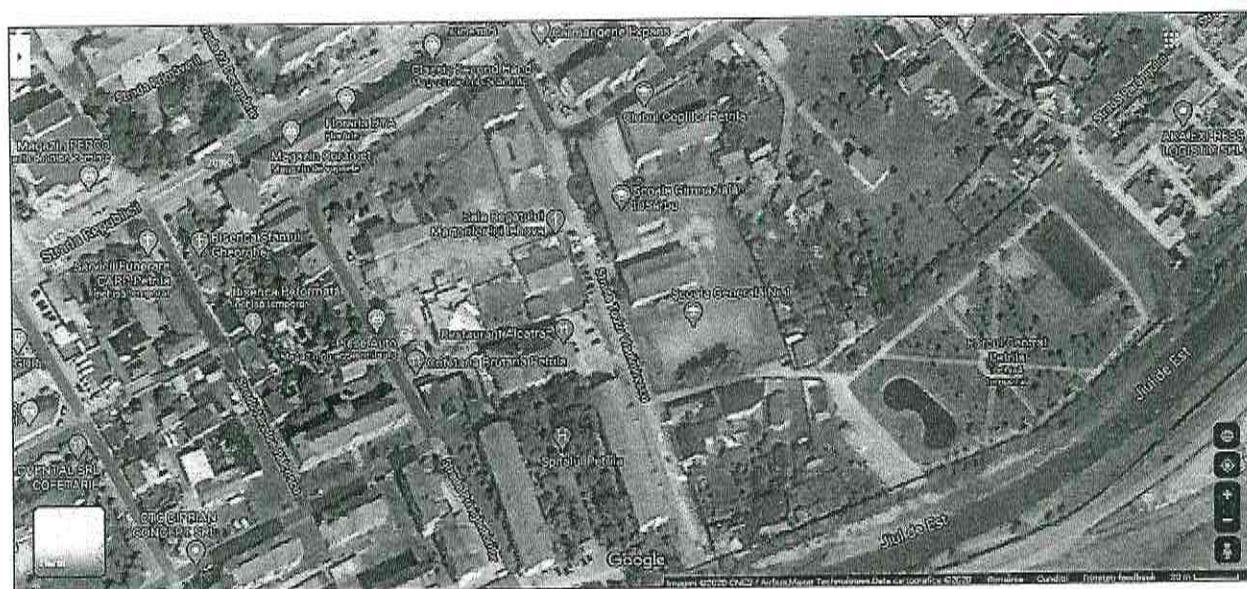
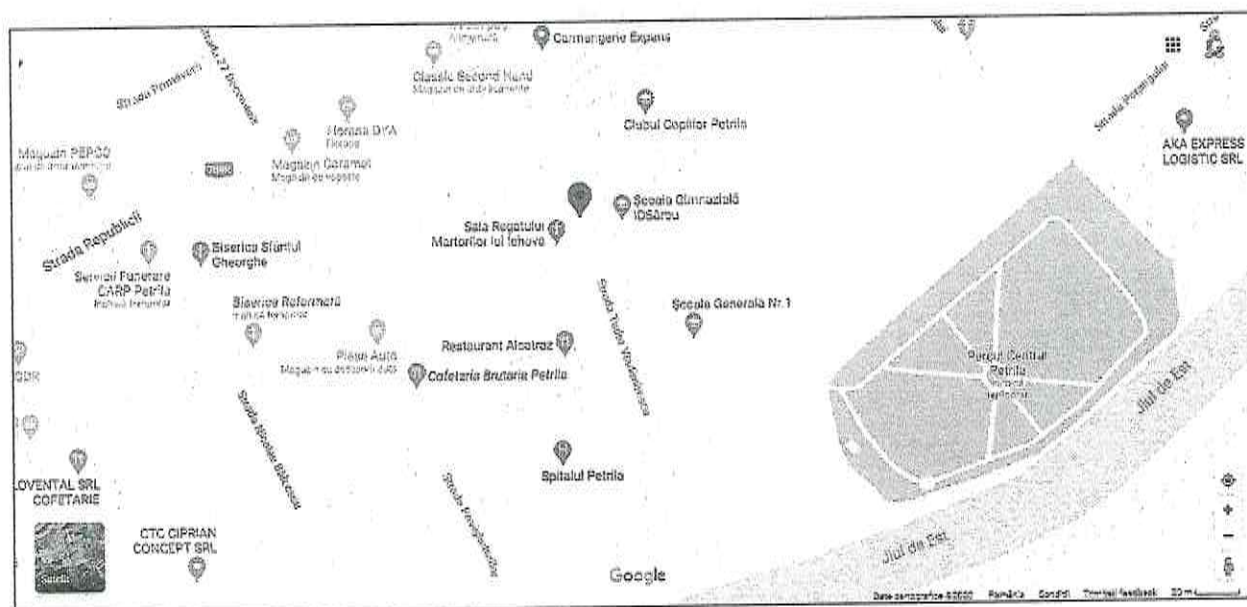
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

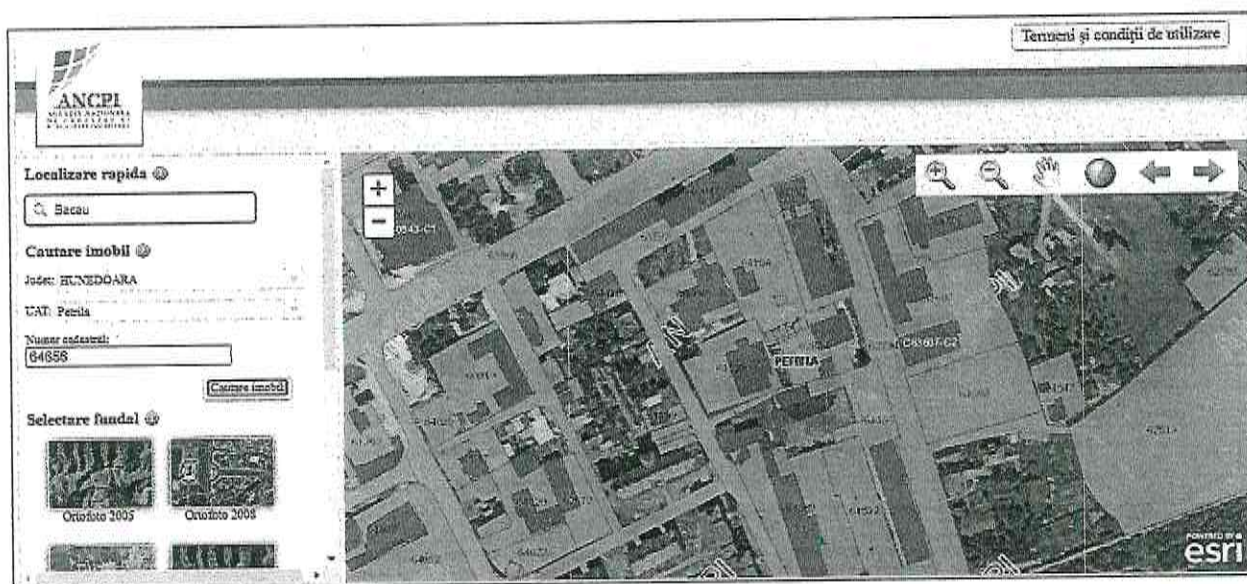
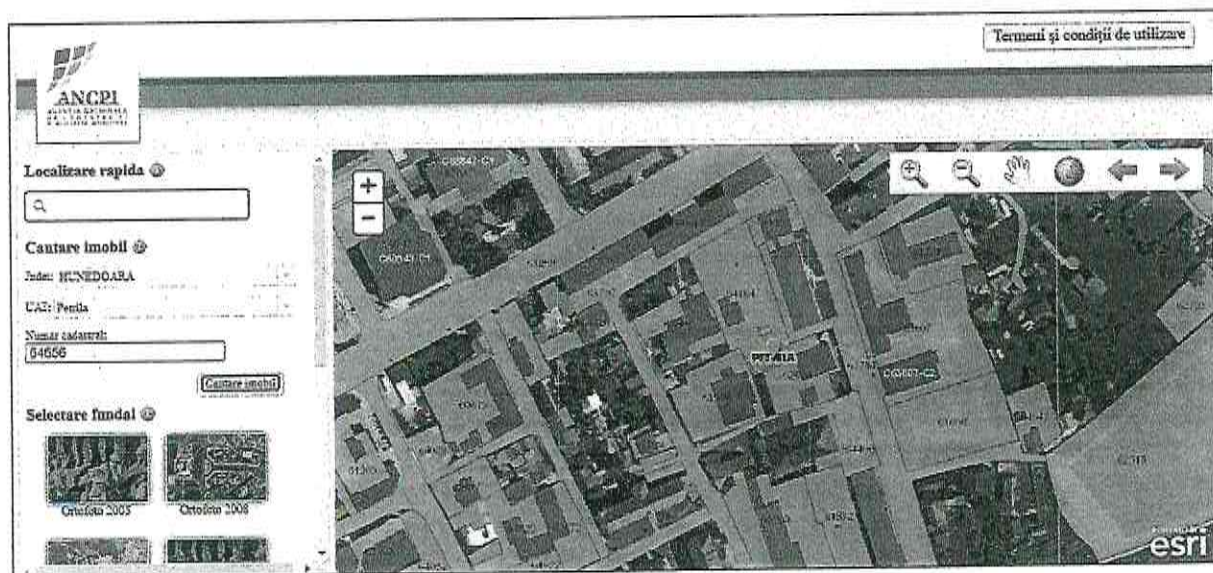
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



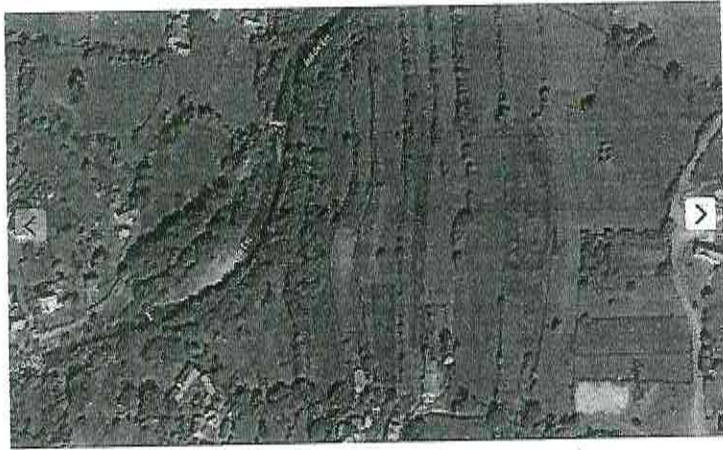
PLAN DE SITUATIE



COMPARABILE

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3000-mp-si-grajd-de-vanzare-IDeCsvk.html#c3aca33184>



Vanzator

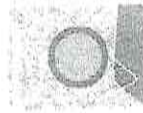
Iosif
Pe OLX din mai 2018
Activ azi la 10:48

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Suna vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Petrila,**
Hunedoara



```
1000) (r=r.substring(0,r.length-1));return r;())
RV_4942287="pID="4942287";width="300".be
["",""])[1].&_ifor((ifDomain[""]).match(RegEx
SNyf_X_1LSN42M7vF36pq4KsR4Ew3LBfQdI
1GfE6CS8N7vF36pq4KsR4Ew3LBfQdI
```

Postat 16 mai 2021



Teren [3000 mp] și Grajd de vanzare

18 500 €

Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

[Persoana fizica](#) [Extravilan / Intravilan; Intravilan](#) [Suprafata utila: 3 000 m²](#)

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

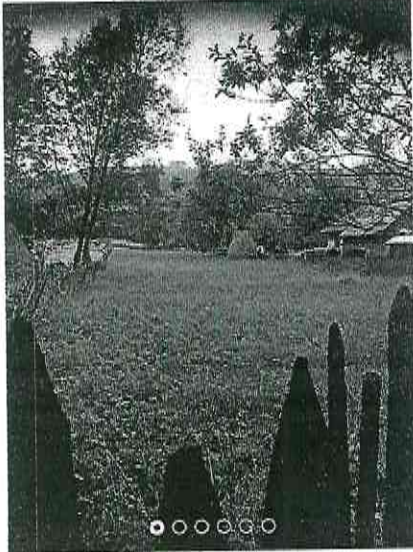
Descriere

Vand teren intravilan , 3000 m2. In orasul Petrila zona Lonea.
Petru mai multe detalii sunati la telefon sau lasati mesaj .



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdJhyO.html#c3aca33184>



Vanzator

Luminita
Pe OLX din februarie 2019
Activ pe 14.07

[Mai multe anunturi ale acestui vanzator](#)

[Suna vanzatorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Petritia,**
Hunedoara



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Unde accesa la peste 150 de produse financiare?

Vand teren intravilan

8 € Prețuri negociabile

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 211 m²

(P) Princess Casino: 100 Rotiri Gratuite la Inregistrare

Descriere

Vand 3 parcele de teren respectiv 3211 m2, 10000 m2 si 507 m2 intravilan situat pe raza Orasului Petritia intr-o zona frumoasa, tinistita. In zona Climpa. Terenurile sunt intabulate cu cf la zi ! In poza 1 si 2 este terenul de 3211 m, are 21 m latime pe 160 lungime ! Iar in poza 3,4,5,este terenul de 10000 m2 !. Iar in poza 6 este cel de 507 are 5 m latime, deschidere la drum pe toata lungimea terenului si este delimitat pe mijloc, este cel din dreapta. Drum asfaltat pe toata lungimea si latimea terenului, Toate utilitatile la limita proprietatii ! Pot parcela minim 1000 m pt terenul de 10000 m deoarece lungimea este mare si se reduce prea mult latimea parcelei, care ar reprezenta deschiderea la drum ! Lungimea este de aprox 84.2 m iar pt 1000 m latimea ar iesi aprox 12 m reprezentand deschiderea la drum necesara conform normelor in constructii minim 12 m deschidere front stradal, ! ! Pt parcelare voi suporta cheltuielile pt schita si modificare in cf a suprafetelor ! Terenurile sunt pe suprafata dreapta fara denivelari, Toate utilitatile la limita proprietatii, apa potabila, electricitate, canalizare, iluminat public, retea de internet tv ! Drumul este asfaltat pana la proprietate ! Terenurile sunt imprejmuite cu gard de lemn ! Pretul este negociabil, Relati la tel 0724002624



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDcIqQa.html#c3aca33184>

Date referitoare la teren

Punct de delimitare	Coordonate X (m)	Coordonate Y (m)	Tara	Parcela	Re-tinut	Observatii/Alte
1	62490	62490	RO	62490		
2	62490	62490	RO	62490		
3	62490	62490	RO	62490		
4	62490	62490	RO	62490		
5	62490	62490	RO	62490		
6	62490	62490	RO	62490		
7	62490	62490	RO	62490		
8	62490	62490	RO	62490		
9	62490	62490	RO	62490		
10	62490	62490	RO	62490		
11	62490	62490	RO	62490		

Lungime segmente si unghiuri segmentelor sunt datele din proiectie in plan.

Puncte	Lungime	Unghiuri
1	21	2.131
2	41	12.445
3	41	12.491
4	61	12.477
5	101	12.464
6	121	12.452

Postat 04 mai 2021

Teren de vânzare

20 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 1 037 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

Descriere

Teren pentru constructii, Intabulat, in Petrila strada Florilor, suprafata 1037mp
Pret :20 000€ usor negociabil
Contact:
0722564151





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64656 Petrila

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64656	22	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6783 / 12/03/2020		
Act Administrativ nr. act de dezmembrare nr.4214, din 10/02/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI PETRILA;		
B1	Se înființează cartea funciara 64656 a imobilului cu numărul cadastral 64656/Petrila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63567 înscris în cartea funciara 63567;	A1
15951 / 12/06/2020		
Act Normativ nr. 92, din 27/05/2020 emis de PRIMARIA ORAȘULUI PETRILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL PETRILA- DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

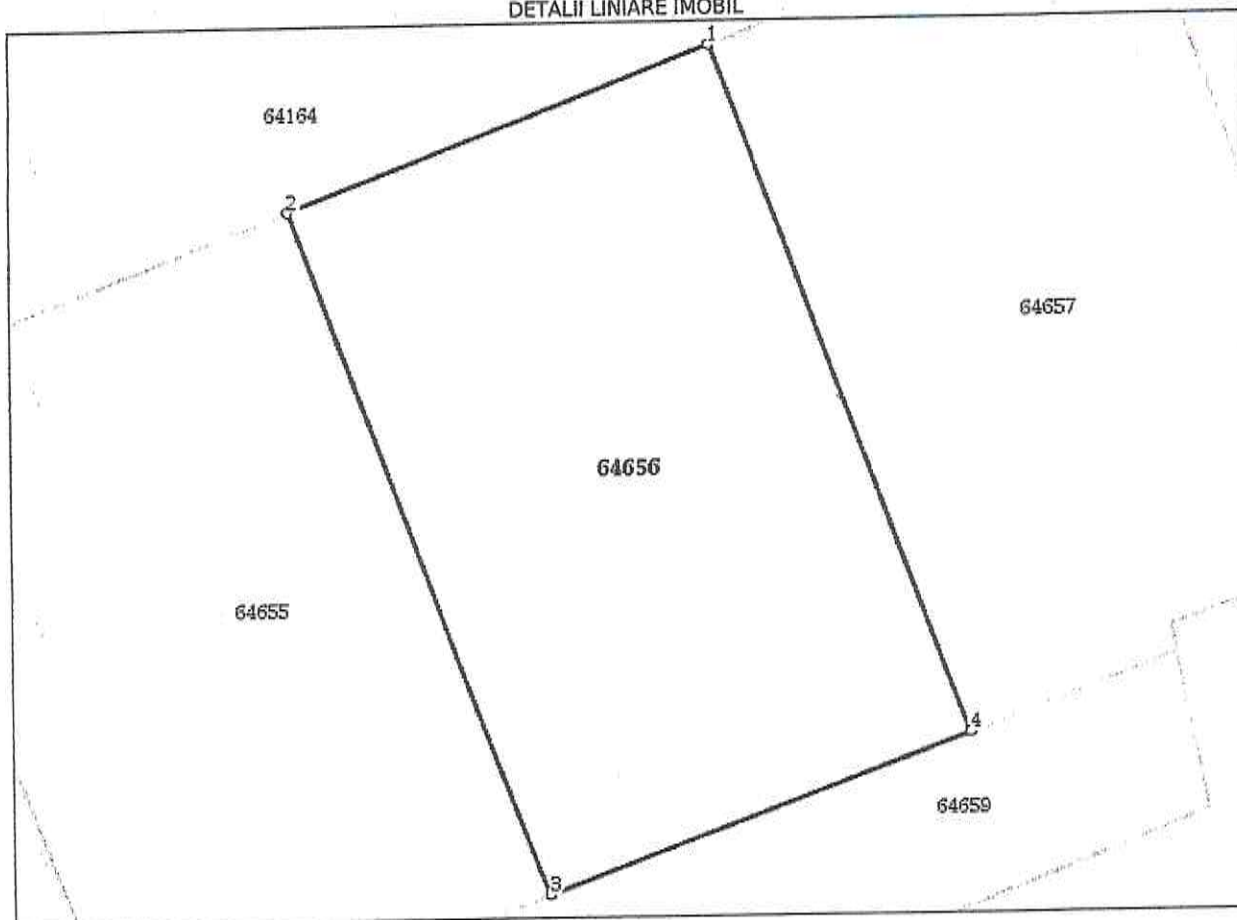
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64656	22	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	22	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.7
2	3	6.0
3	4	3.7
4	1	6.0

** 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,

22/04/2021, 14:15

RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 22 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA TUDOR
VLADIMIRESCU, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. 64657 PETRILA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros



Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Tudor Vladimirescu, CF 64657, LOT 5

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piață a proprietatii imobiliare
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	20.05.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4, 9267 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este inregistrat in CF.
7.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediana
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: -. - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei Oras. In zona se afla - Rețea de transport in comun in apropiere. - Unitati comerciale in apropiere: magazine. - Unitati de invatamant (Scoli generale, Grădinițe). - Unitati medicale: cabinete medicale individuale. - Unitati administrative: primarie.
	UTILITATI EDILITARE	- Rețea urbana de energie electrica: existenta - Rețea urbana de apa: existenta - Rețea urbana de telefonie: existenta - Rețea urbana de gaz: existenta
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediana a orasului, amplasare favorabila. Dotări si rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambient civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 22 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	DESCRIERE TEREN	- Terenul este situat in intravilanul orasului Uricani. - Terenul nu este imprejmuit. - Terenul are categoriile de folosinta: curti constructii. - Utilitati: energie electrica, apa, canalizare. - Terenul este ocupat de o constructie.
CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL		- Utilități suficiente. - Terenul are acces la rețeaua energie electrica. Starca terenului este buna.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială și agricolă. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordează:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6.17	8.00	19.29
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		6.17	8.00	19.29
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret ajustat		5.17	7.00	18.29
Localizare		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Pret ajustat		7.75	10.50	20.12
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		4	5	2
Pret ajustat		11.63	15.75	22.13
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	agricol	agricol	CC
Valoarea ajustarii (eur/mp)		5	5	0.0
Pret ajustat		16.63	20.75	22.13
Utilitati	en. El., apa, canalizare	en. El.	en. El.	en. El., apa, canalizare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		5.00	5.00	0.00
Pret ajustat		21.63	25.75	22.13
Suprafata	22	3,000	3,211	1,037
Ajustare procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-3.24	0.00	0.00
Pret ajustat		18.38	25.75	22.13
Total ajustare bruta		20.70	19.75	4.84
Curs euro	4.9267			
Valoarea estimata	rotund	22.13	EUR/mp	
		487 €	2,398 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINITII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) Abordarea prin cost

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii MAI 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul preturilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la pretul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativ pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

Valoarea de reconstrucție; - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie sau o replică a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.398 LEI (487 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

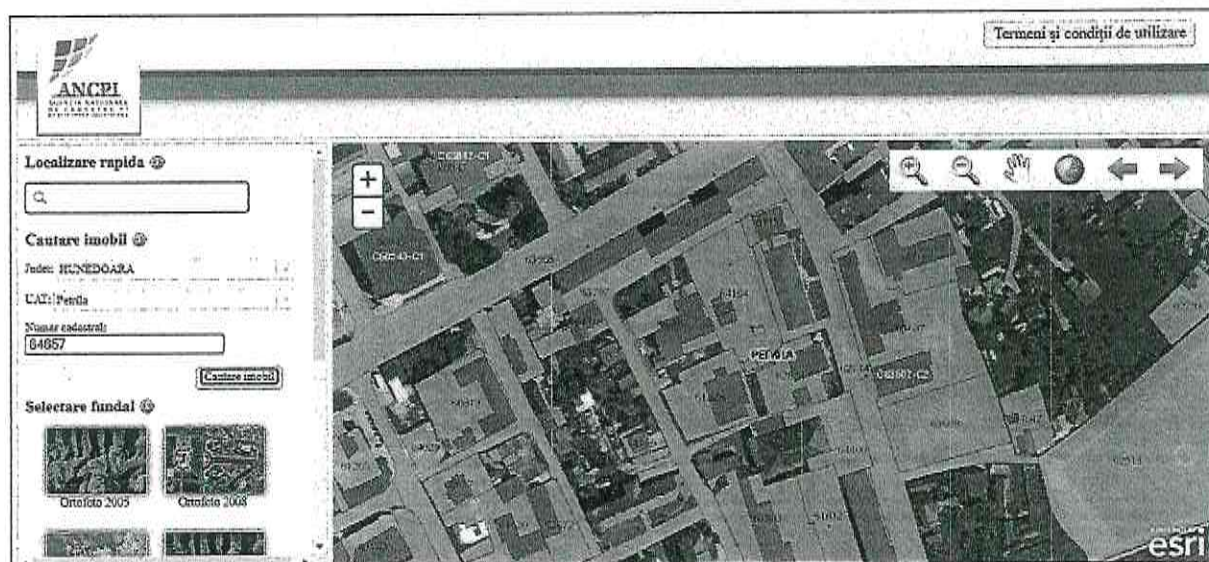
Membru al ANEVAR



Page 8



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdJhyO.html#c3aca33184>



Vanzator

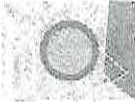
Luminita
Pe OLX din februarie 2016
Activ azi la 14:07

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Suna vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Petrila,**
Hunedoara



KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vezi scopul la sectiunea 150 de creditare la banca

Vand teren intravilan

8 € Preț e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 211 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

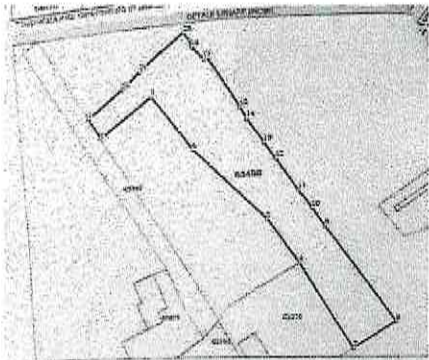
Descriere

Vand 3 parcele de teren respectiv 3211 m², 10000 m² si 507 m² intravilan situat pe raza Orasului Petrila intr-o zona frumoasa, linistita. In zona Clmpa. Terenurile sunt intabulate cu cf la zi! In poza 1 si 2 este terenul de 3211 m, are 21 m latime pe 160 lungime! Iar in poza 3,4,5,este terenul de 10000 m²!. Iar in poza 6 este cel de 507 are 6 m latime, deschidere la drum pe toata lungimea terenului si este delimitat pe mijloc, este cel din dreapta. Drum asfaltat pe toata lungimea si latimea terenului. Toate utilitatile la limita proprietatii! Pot parcela minim 1000 m pt terenul de 10000 m deoarece lungimea este mare si se reduce prea mult latimea parcelei, care ar reprezenta deschiderea la drum! Lungimea este de aprox 84,2 m iar pt 1000 m latimea ar iesi aprox 12 m reprezentand deschiderea la drum necesara conform normelor in constructii minim 12 m deschidere front stradal,!! Pt parcelare voi suporta cheltuielile pt schita si modificare in cf a suprafetelor dorite! Terenurile sunt pe suprafata dreapta fara denivelari. Toate utilitatile la limita proprietatii, apa potabila, electricitate, canalizare, iluminat public, retea de internet tv! Drumul este asfaltat pana la proprietate! Terenurile sunt imprejmuite cu gard de lemn! Pretul este negociabil. Relatii la tel 0724002624



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDcIqQa.html#c3aca33184>



Date referitoare la teren

Nr. Căminar	Suprafață	Tara	Statut	Nr. lot	Obiectiv / Utilitate
1	1037	RO	Proprietate	1	Rezidențial / Rural

Caracteristici

Punct	Coordonate	Suprafață	Punct	Coordonate	Suprafață
1	46.531	21	1	46.531	21
2	46.531	41	2	46.531	41
3	46.531	61	3	46.531	61
4	46.531	81	4	46.531	81
5	46.531	101	5	46.531	101
6	46.531	121	6	46.531	121

Vanzator

Irina
Pe OLX din luna 2019
Activ ven la 1256

Mai multe anunuri ale acestui vânzător

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Petritia, Hunedoara



KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 100 de credite ipotecare?

Postat 04 mai 2021

♡

Teren de vânzare

20 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 037 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

Descriere

Teren pentru construcții, intabulat, în Petritia strada Florilor, suprafata 1037mp
 Pret :20 000€ usor negociabil
 Contact:
 0722564151





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64657 Petrila

Nr. cerere **12405**
Ziua **22**
Luna **04**
Anul **2021**

Cod verificare
100103678149



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64657	22	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6783 / 12/03/2020		
Act Administrativ nr. act de dezmembrare nr.4214, din 10/02/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI PETRILA;		
B1	Se înființează cartea funciara 64657 a imobilului cu numărul cadastral 64657/Petrila, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63567 înscris în cartea funciara 63567;	A1
15952 / 12/06/2020		
Act Normativ nr. hotărarea nr.92, din 27/05/2020 emis de PRIMARIA ORAȘULUI PETRILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL PETRILA - DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

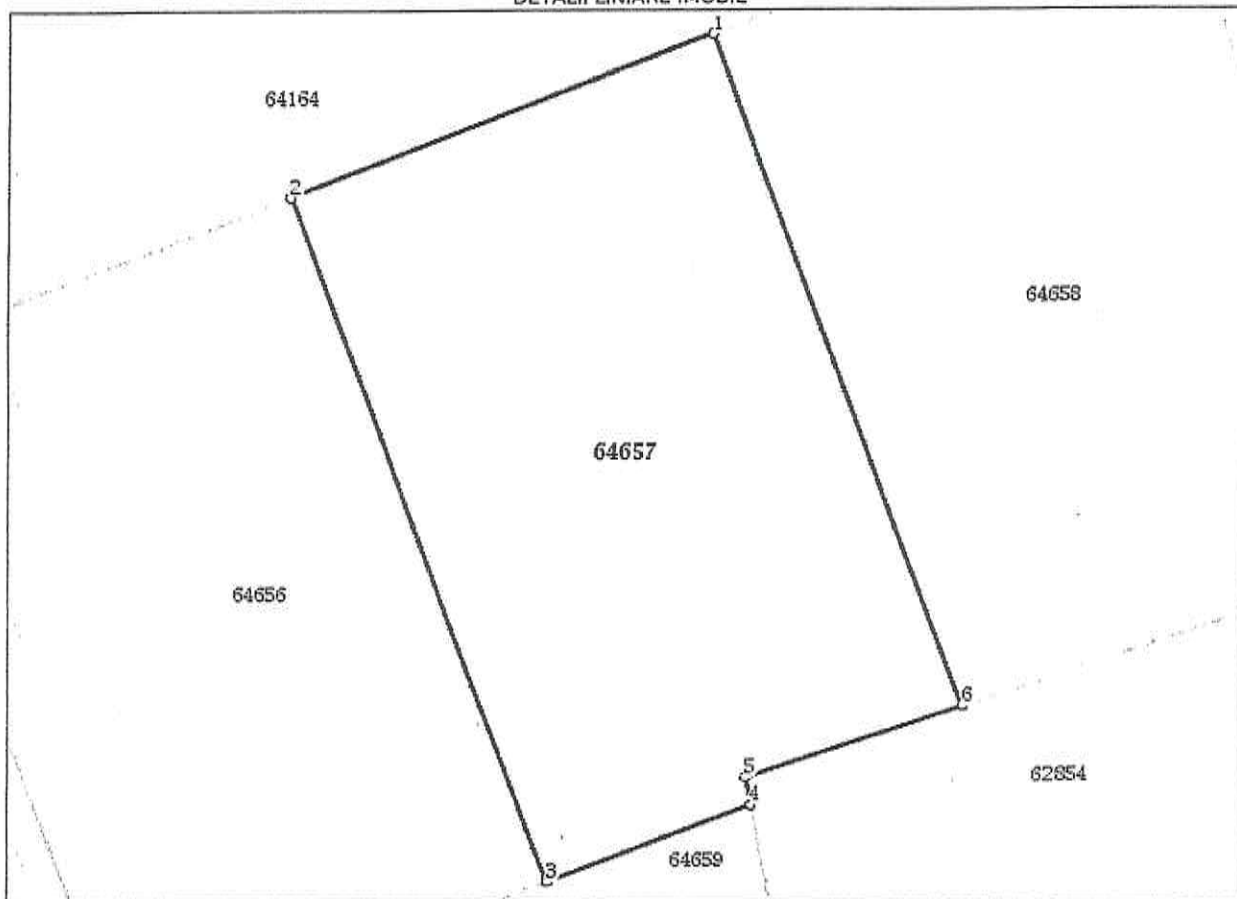
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64657	22	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	22	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.7
2	3	6.0
3	4	1.789
4	5	0.23
5	6	1.875
6	1	5.844

**** 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,

22/04/2021, 13:45

**RAPORT DE EVALUARE
TEREN IN SUPRAFATA DE 23 MP, SITUAT ÎN ORAȘUL PETRILA, STRADA TUDOR
VLADIMIRESCU, FN, JUDEȚUL HUNEDOARA,
IDENTIFICAT ÎN CF NR. CF NR. 64658 PETRILA**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
	Adresa	▪ Localitate: PETRILA ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA ORASULUI PETRILA
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN INTRAVILAN S = 23 mp - categoria de folosinta CC (curti constructii).
	Proprietar	ORASUL PETRILA – DOMENIUL PRIVAT
	Adresa proprietății	▪ Localitate: PETRILA, Județul HUNEDOARA ▪ Str. Tudor Vladimirescu, CF 64658, LOT 6

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.507 LEI (509 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru al ANEVAR



5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.05.2021
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4, 9267 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul este înscris în CF.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Utilizat
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona mediană
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: da - Feroviar: - - Calitatea rețelilor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Oras. În zona se afla - Rețea de transport în comun în apropiere. - Unități comerciale în apropiere: magazine. - Unități de învățământ (Școli generale, Grădinițe). - Unități medicale: cabinete medicale individuale. - Unități administrative: primărie.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: existentă - Rețea urbană de apă: existentă - Rețea urbană de telefonie: existentă - Rețea urbană de gaz: existentă
	9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	AMBIENT	Trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona mediană a orașului, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare bune. Poluare medie. Ambiant civilizat.
10	DESCRIEREA IMOBILULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: TEREN INTRAVILAN S = 23 mp - categoria de folosință CC (curți construcții).
	DESCRIERE TEREN	- Terenul este situat în intravilanul orașului Uricani. - Terenul nu este împrejmuit. - Terenul are categoriile de folosință: curți construcții. - Utilități: energie electrică, apă, canalizare. - Terenul este ocupat de o construcție.
	CONCLUZIE PRIVIND IMOBILUL	- Utilități suficiente. - Terenul are acces la rețeaua energie electrică. Starea terenului este bună.

11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	▪ Zona rezidențială și agricolă. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare. ▪ Din punct de vedere economic: zona în stagnare.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE ▪ Ofertele sunt mai multe decât cererile pentru construcții. ▪ Piața imobiliară este pasivă.
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru între OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2020	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren constructibil**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	23	3,000	3,211	1,037
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		6.17	8.00	19.29
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		6.17	8.00	19.29
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		1.00	1.00	1.00
Pret ajustat		5.17	7.00	18.29
Localizare		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Pret ajustat		7.75	10.50	20.12
Acces		mai nefavorabil	mai nefavorabil	mai nefavorabil
Valoarea ajustarii (%)		50%	50%	10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		4	5	2
Pret ajustat		11.63	15.75	22.13
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	agricol	agricol	CC
Valoarea ajustarii (eur/mp)		5	5	0.0
Pret ajustat		16.63	20.75	22.13
Utilitati	en. El., apa, canalizare	en. El.	en. El.	en. El., apa, canalizare
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		5.00	5.00	0.00
Pret ajustat		21.63	25.75	22.13
Suprafata	23	3,000	3,211	1,037
Ajustare procentuala		-15%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-3.24	0.00	0.00
Pret ajustat		18.38	25.75	22.13
Total ajustare bruta		20.70	19.75	4.84
Curs euro	4.9267			
Valoarea estimata	rotund	22.13	EUR/mp	
		509 €	2,507 lei	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.507 LEI (509 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	



14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDITII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

a) *Abordarea prin cost*

Metoda are în vedere stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (funcție de gradul de depreciere) corespunzător lunii MAI 2021 cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) Determinarea valorii de reconstrucție pentru clădire.
- b) Estimarea depreciierilor cumulate.
- c) Determinarea valorii reactualizării rămase prin aplicarea depreciierilor la valoarea de reconstrucție.

Evaluarea s-a realizat pe baza Cataloagelor de reevaluare- editia 1964

S-au parcurs etapele:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție la nivelul preturilor la nivel : 01.01.1965.
2. Actualizarea valorii de înlocuire la pretul zilei cu ajutorul coeficienților de indexare elaborati de MLPTL.
3. Determinarea gradului de uzura orientativi pe baza Normativului P135/1999 și punerea acestora în concordanță cu realitatea din teren și stabilirea valorii rămase.

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

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze, **fizice, functionale sau externe**. Estimarea deprecierei în prezentul raport de evaluare s-a efectuat prin metoda bazată pe durata de viață economică.

Principalele tipuri de depreciere pentru această metodă sunt:

- **Uzura fizică:** care are două componente - uzura fizică reală și uzura fizică recuperabilă.
- **Neadekvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau a instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **Deprecierea din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare (modificarea cererii, condiții de urbanism, etc).

b) Abordarea prin piață

Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Se aplică ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparație se fac corecții cantitative. Ulterior, analizele calitative se aplică asupra unor prețuri unitare corectate. Evaluatorul analizează astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările sunt fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ față de proprietatea evaluată. Valorile rezultate sunt reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparație utilizat este valoarea unitară.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație sunt din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

c) Abordarea prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea spațiului.

Se utilizează metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii spațiului sunt :

- ⇒ Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea clădirilor;
- ⇒ Grad de ocupare;
- ⇒ Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea spațiului după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestuia) și variabile (utilități, management, administrare, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).
- ⇒ Rata de capitalizare c reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.
- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verficator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

14.3. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: oferte;
 - pentru COMPARABILA 2: oferte;
 - pentru COMPARABILA 3: oferte.
 - SURSE: Site-urile agențiilor imobiliare.

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

**17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII
SELECTATE**

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR
APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ
VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU
DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN PIATA	
TEREN	2.507 LEI (509 EURO)
	22,13 euro/mp
	109,01 lei/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

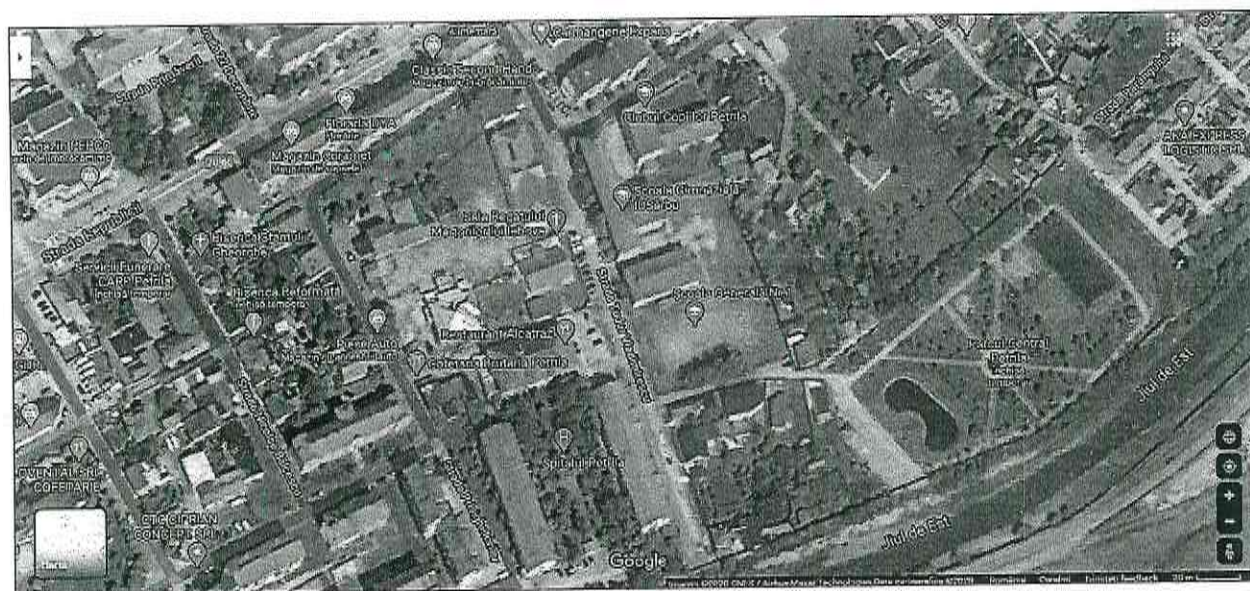
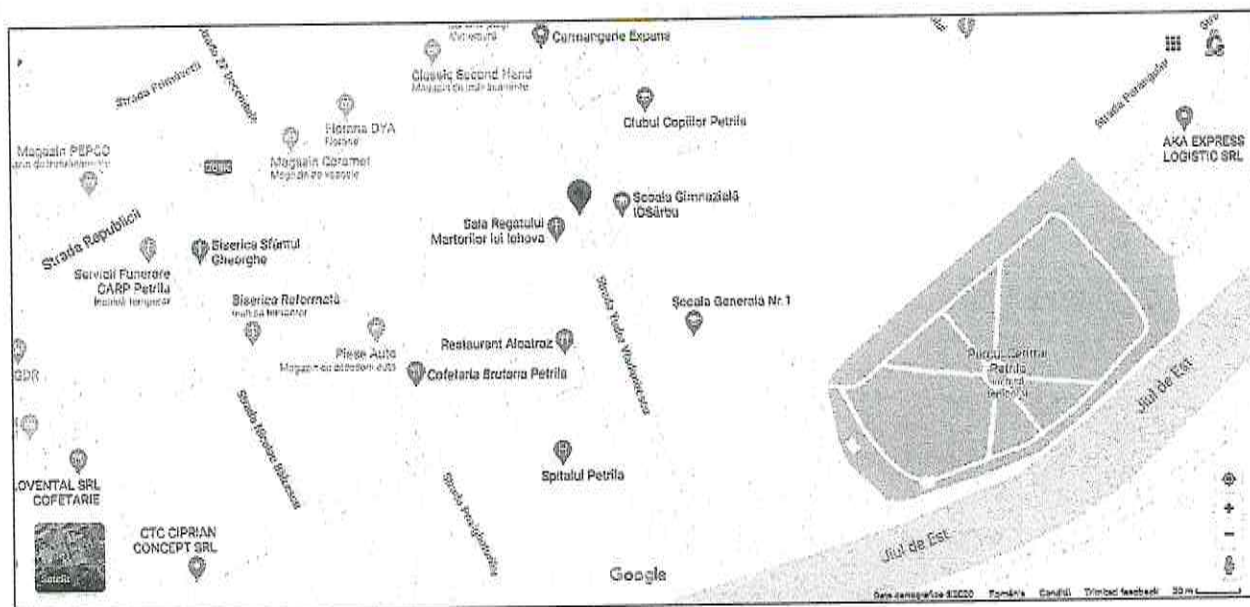
Autorizația nr. 16906

Expert evaluator proprietăți imobiliare

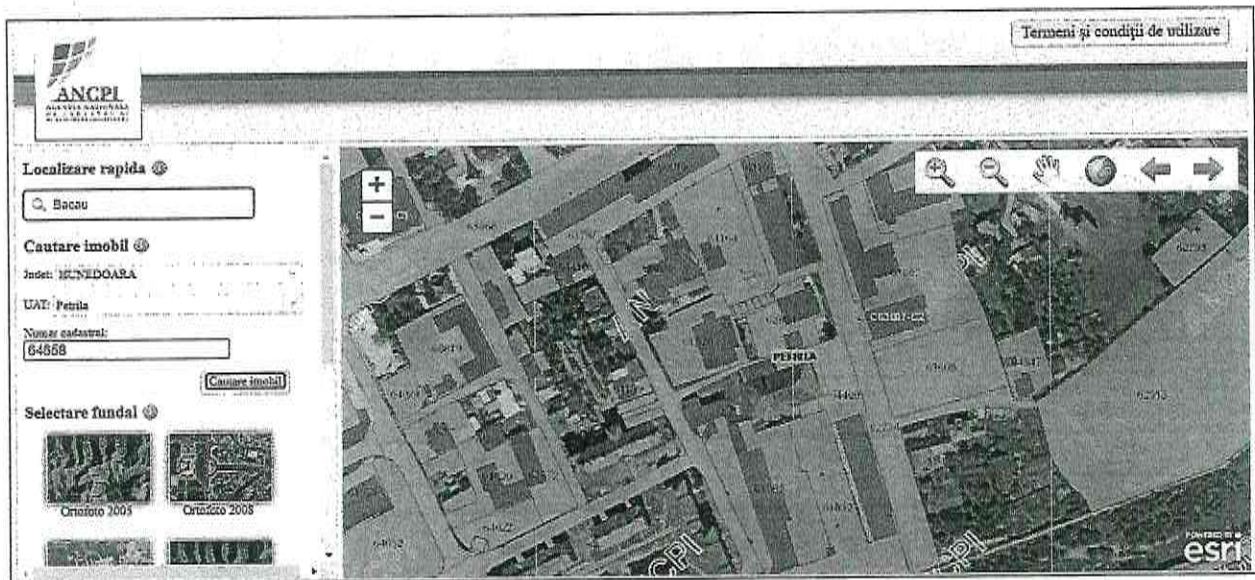
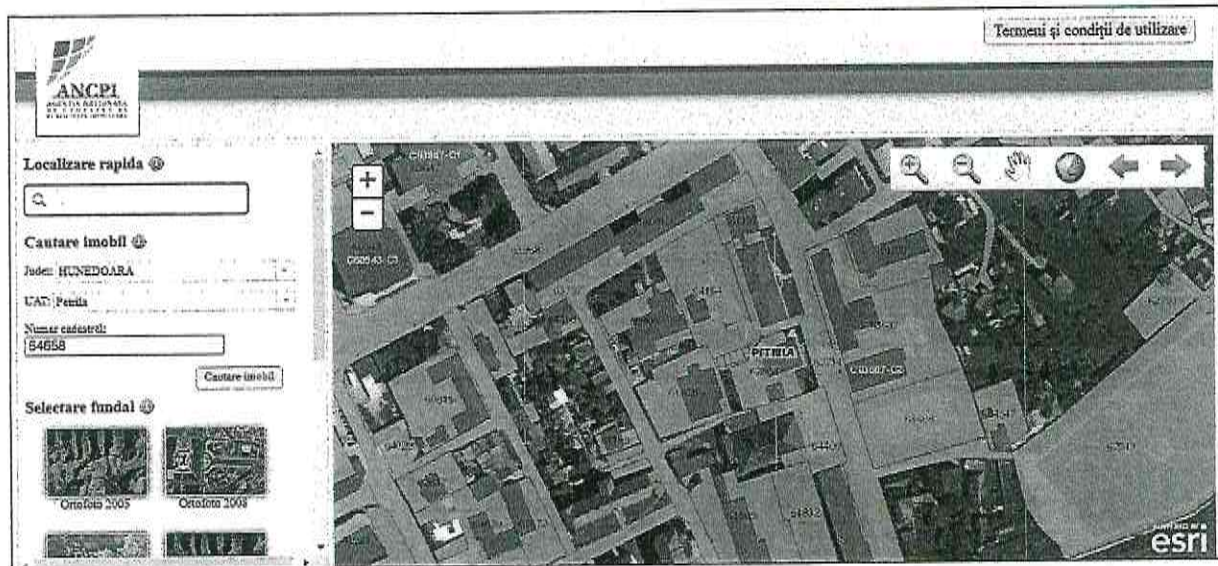
Membru al ANEVAR



INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE



COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-3000-mp-si-grajd-de-vanzare-IDeCsvg.html#c3aca33184>

Postat 16 mai 2021

18 500 € Prețul e negociabil

Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m²

(P) Princess Casino: 100 Rotiri Gratuite la Inregistrare

Descrizione

Vand teren intravilan , 3000 m2, in orasul Petrila zona Lonea.
Petru mai multe detalii sunati la telefon sau lasati mesaj .



COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDdJhyO.html#c3aca33184>



Vanzator

Luminita
Pe OLX din februarie 2016
Activ azi la 14:57

Mei multe anunturi ale acestui vânzător

Suna vânzătorul **Trimite mesaj**

Localizare

Petritia, Hunedoara

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

100% acces la peste 100 de credite ipotecare

Vand teren intravilan

8 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 211 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

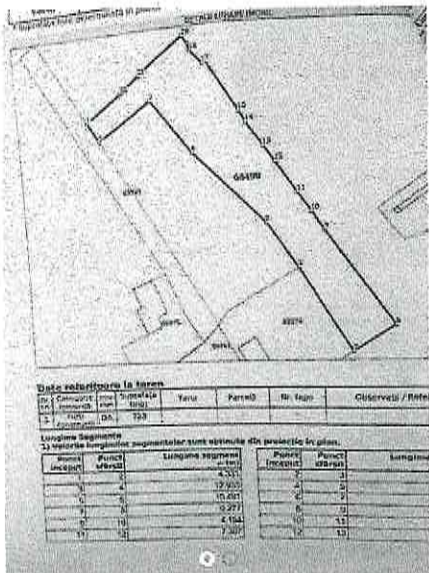
Descriere

Vand 3 parcele de teren respectiv 3211 m², 10000 m² și 507 m² intravilan situat pe raza Orasului Petritia intr-o zona frumoasa, linistita. In zona Cimpă. Terenurile sunt intabulate cu cf la zi! In poza 1 si 2 este terenul de 3211 m, are 21 m latime pe 160 lungime! Iar in poza 3,4,5,este terenul de 10000 m²! Iar in poza 6 este cel de 507 are 6 m latime, deschidere la drum pe toata lungimea terenului si este delimitat pe mijloc, este cel din dreapta. Drum asfaltat pe toata lungimea si latimea terenului. Toate utilitatile la limita proprietatii! Pot parcela minim 1000 m pt terenul de 10000 m deoarece lungimea este mare si se reduce prea mult latimea parcelei, care ar reprezenta deschiderea la drum! Lungimea este de aprox 84,2 m iar pt 1000 m latimea ar iesi aprox 12 m reprezentand deschiderea la drum necesara conform normelor in constructii minim 12 m deschidere front stradal,!! Pt parcelare voi suporta cheltuielile pt schita si modificare in cf a suprafetelor dorite! Terenurile sunt pe suprafata dreapta fara denivelari. Toate utilitatile la limita proprietatii, apa potabila, electricitate, canalizare, iluminat public, retea de internet tv! Drumul este asfaltat pana la proprietate! Terenurile sunt imprejmuite cu gard de lemn! Pretul este negociabil. Relatii la tel 0724002624



COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDcIqQa.html#c3aca33184>



Date referitoare la teren

Tip de teren	Suprafata (m²)	Tara	Parcela	Nr. lot	Clasificare / Pondere
1.1	1037	RO	1037	1	1037

Longime Segmente

Punct de incipere	Punct de sfarsit	Longime segment (m)	Punct de incipere	Punct de sfarsit	Longime
1	2	4.331	2	3	3.1
2	3	12.935	3	4	3.1
3	4	10.441	4	5	3.1
4	5	10.273	5	6	3.1
5	6	4.164	6	7	3.1
6	7	7.307	7	8	3.1

Vanzator

Irina
Pe OLX din iunie 2019
Activ ieri la 12:56

Mai multe anunuri ale acestui vânzător

[Suna vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

Petrila, Hunedoara

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Ulei greș la peste 100 de credite în termen?

Postat 04 mai 2021

♥

Teren de vânzare

20 000 €

☒ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 037 m²

(P) Princess Casino: **100 Rotiri Gratuite la Inregistrare**

Descriere

Teren pentru constructii, intabulat, in Petrila strada Florilor, suprafata 1037mp
 Pret :20 000€ usor negociabil
 Contact:
 0722564151



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64658 Petrila

Nr. cerere **12404**
 Ziua **22**
 Luna **04**
 Anul **2021**

Cod verificare
100103677607



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petrila, Str Tudor Vladimirescu, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64658	23	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15955 / 12/06/2020		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 92, din 27/05/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PETRILA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL PETRILA- DOMENIU PRIVAT, CIF:4375097		

C. Partea III. SARCINI .

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

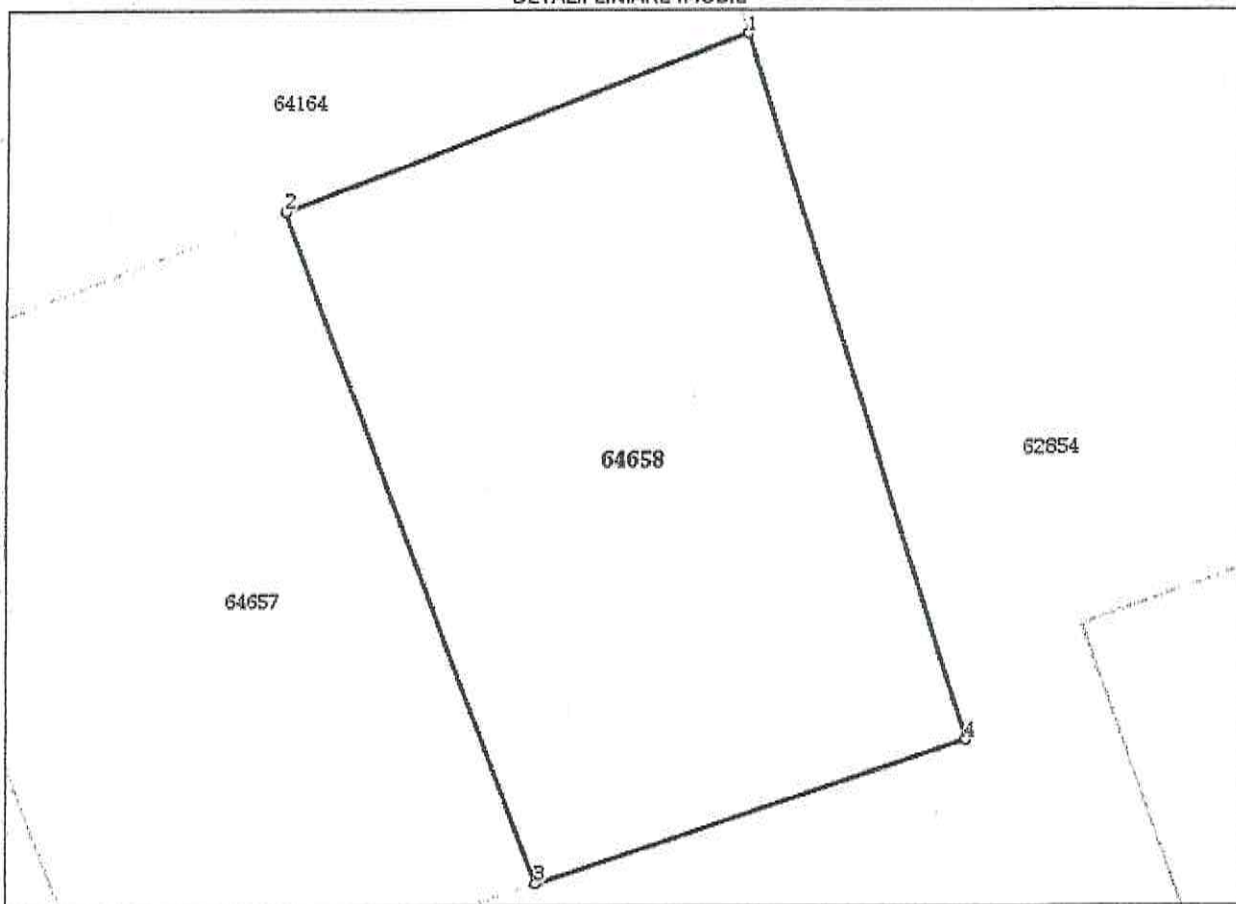
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64658	23	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.029
2	3	5.844
3	4	3.703
4	1	5.994

** 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,

22/04/2021, 13:45

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, identificate în CF nr. 64653 Petrila, CF nr. 64654 Petrila, CF nr. 64655 Petrila, CF nr. 64656 Petrila, CF nr. 64657 Petrila și CF nr. 64658 Petrila, în vederea construirii unor garaje

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cristian Vasile Oros**



**Contrasemnează
Secretar General,
Adriana Elena Dăian**



1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumire: U.A.T. Orașul Petrila,
Cod fiscal 4375097,
Sediul: orașul Petrila, str. Republicii nr.196, jud. Hunedoara, cod poștal 335800,
Date de contact: telefon 0254/550760, fax 0254/550977, email
primaria.petrila2008@yahoo.com

Persoana de contact: inspector Maghier Neluța, Biroul Patrimoniul Domeniului Public
și Cadastru, interior 219

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura utilizată pentru concesionarea terenurilor este licitația publică, cu depunerea de oferte în plic închis, conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

A. Licitatia

Licitatia se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instanței;
- data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

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

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

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

Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită 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 licitație pentru concesiunea unei parcele de teren se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru acea parcea de teren

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru concesiunea parcelei de teren concedentul este obligat să anuleze procedura de concesiune pentru respective parcea de teren și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

B. Comisia de evaluare a ofertelor

Componenta comisiei de evaluare, precum și supleanții acesteia, se stabilesc prin hotărâre a consiliului local, președintele și secretarul fiind numiți 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 câștigătoare

(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 publică, 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 îndeplinească 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 publică 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 privată, 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 privată

(1)Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată 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).

A. Informații generale privind obiectul concesiunii

a) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Bunurile care fac obiectul concesiunii sunt șase parcele de teren, situate în orașul Petrila, strada Tudor Vladimirescu, FN, județul Hunedoara, după cum urmează:

- Teren identificat în CF nr. 64653, nr. cadastral 64653, suprafața de 22 mp - Parcela nr.1
- Teren identificat în CF nr.64654, nr. cadastral 64654, suprafața de 22 mp- Parcela nr.2
- Teren identificat în CF nr. 64655, nr. cadastral 64655, suprafața de 22 mp- Parcela nr.3
- Teren identificat în CF nr. 64656, nr. cadastral 64656, suprafața de 22 mp- Parcela nr.4
- Teren identificat în CF nr. 64657, nr. cadastral 64657, suprafața de 22 mp- Parcela nr.5
- Teren identificat în CF nr. 64658, nr. cadastral 646538, suprafața de 23 mp- Parcela nr.6

Terenurile sunt libere de sarcini, nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii.

Terenurile sunt neîmprejmuite, se află în intravilan, au categoria de folosință curți construcții și aparțin domeniului privat al orașului Petrila, fiind înscrise în inventarul bunurilor din domeniul privat, aprobat prin HCL nr.48/2021, la pozițiile 61-66.

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Parcelele de teren sunt concesionate în vederea construirii unor garaje.

c) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmarite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

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

- venituri din redevență;
- taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului Fiscal,
- impozit pe clădire, după finalizarea construcției,
- venituri din taxe pentru eliberarea autorizației de construire

Din punct de vedere social, concesionarea va conduce la satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și la ridicarea gradului de civilizație și 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 în sarcina concesionarului, potrivit clauzelor contractuale.

B. Condiții generale ale concesiunii

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

Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate instrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune. *(Cod civil)*

b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Concesionarul este responsabil pentru respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă;

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanentă a bunului concesionat.

d) Interdicția subconcesiunii bunului concesionat

Este interzisă subconcesiunea bunului concesionat.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul poate închiria bunul concesionat cu respectarea dispozițiilor legale.

f) Durata concesiunii;

Durata concesiunii este de 25 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul partilor, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani..

g) Redeventa minima si modul de calcul al acesteia

Valoarea de piata a bunurilor care fac obiectul concesiunii:

- pentru cele cinci parcele de teren in suprafata de 22 mp, valoarea de piata este de 2.398 lei fiecare, stabilita prin Rapoartele de evaluare intocmite de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietati imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizatia nr. 16906;

- pentru parcela de teren in suprafata de 23 mp, valoarea de piata este de 2.507 lei, stabilita prin Raportul de evaluare intocmit de Herbei Roxana Claudia, Expert evaluator proprietati imobiliare, membru al ANEVAR, Autorizatia nr. 16906.

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

- pentru parcelele cu suprafata de 22 mp fiecare: $2.398 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 95,92 \text{ lei/an}$, 4,36 lei/mp/an

- pentru parcela cu suprafata de 23 mp: $2.507 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 100,28 \text{ lei/an}$, respectiv 4,36 lei/mp/an

Astfel, nivelul minim al redeventei stabilit pentru cele șase parcele este următorul:

- Parcela nr.1, identificată în CF nr. 64653 - 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.2, identificată în CF nr.64654 - 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.3, identificată în CF nr. 64655 - 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.4, identificată în CF nr. 64656 - 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.5, identificată în CF nr. 64657 - 95,92 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an
- Parcela nr.6, identificată în CF nr. 64658 - 100,28 lei/an, respectiv 4,36 lei/mp/an

Valorile nu contin TVA.

Nivelul redeventei va fi indexat anual cu rata inflatiei, aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Orasului Petrila.

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

Garantia de participare la licitatie este stabilita la nivelul a doua redevente minime anuale aprobata de catre concedent, respectiv 191,84 lei pentru parcelele de teren cu suprafata de 22 mp si de 200,56 lei pentru parcela de teren cu suprafata de 23 mp.

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 redeventa anuala. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitati si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune, iar in situatia in care nu a fost utilizata, aceasta se restituie concedentului dupa indeplinirea obligatiilor privind finalizarea investitiei si achitarea cuantumului total al redeventei.

Garantiile pot fi constituite dupa cum urmeaza:

- prin ordin de plata depus in contul nr. RO68TREZ36821A300530XXXX deschis la Trezoreria Petrosani,

- prin lichiditati la casieria Primariei orasului Petrila
- prin fila CEC vizata in banca
- prin scrisoare de garantie bancara .

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 in urmatoarele cazuri:

- a) daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia;
- b) in cazul in care dupa adjudecare, ofertantul declarat castigator nu se prezinta in termen de 20 zile de la data realizarii comunicarii catre ofertanti, pentru incheierea contractului de concesiune(cu exceptia cazurilor de forta majora).
- c) in cazul in care dupa adjudecare, ofertantul declarat castigator refuza in scris incheierea contractului.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 10 lei, aceasta achitandu-se la casieria Primariei orasului Petrila si confera platitorului dreptul de a intra in posesia caietului de sarcini si a documentatiei de atribuire.

Caietul de sarcini se obține în baza cererii depusă de ofertant în acest sens, putând fi ridicat de la Biroul Patrimoniului Public și cadastru din cadrul Primăriei orașului Petrila.

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, material cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România 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 redactează în limba română.

(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:

- i. fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, stersături sau modificări (formularele din anexa nr. 1 și din anexa nr. 2 la documentația de atribuire),
- ii. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța achitare taxă),
- iii. dovada depunerii garanției de participare, respective 191,84 lei pentru parcelele în suprafața de 22 mp și 200,56 lei pentru parcela cu suprafața de 23 mp.
- iv. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului.

(6) Acte doveditoare:

1. Pentru persoane juridice:

a) – copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

b) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte starea societății, precum și existența sediului sau a unui punct de lucru de rază UAT Petrila - autentificat sau original;

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

d) – certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite și Taxe locale al orașului Petrila, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local și că deține în proprietate autovehicul/ autoturism - valabil la data deschiderii ofertelor – autentificat sau original;

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

f) – declarație privind eligibilitatea – (formularul din anexa nr. 3 la documentația de atribuire) – original;

g) – declarație privind inexistența stării de insolvență, faliment sau lichidare – (formularul din anexa nr. 4 la documentația de atribuire) -original;

h) – formular de stabilire a valabilității ofertei semnat de acesta, fără îngroșări, modificări sau stersături – forma olografă original (formularul din anexa nr. 5 la documentația de atribuire);

j) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (formularul din anexa nr. 6 la documentația de atribuire).

k) - dovada plății serviciilor de salubritate, pentru anul în curs;

l) – ultimul bilanț contabil înregistrat la Direcția generală a finanțelor publice 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;

m) document emis de unități bancare / declarații bancare, din care să reiasă faptul că ofertantul are capacitatea de a asigura resursele necesare îndeplinirii contractului;

- n) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că nu schimbă destinația terenului concesionat ;
- o) declarație notarială a reprezentantului legal din care să rezulte că persoana juridică nu deține în proprietate construcție-garaj pe raza UAT oraș Petrița și nu a mai primit în concesiune teren în vederea construirii unui garaj, în ultimii cinci ani.
- p) dovada privind dreptul de proprietate asupra unui autovehicul (carte de identitate, talon)
- r) deviz estimativ privind valoarea investiției.

2. Pentru persoane fizice:

- a) copie după actul de identitate, din care să rezulte că ofertantul are domiciliul sau reședința în orașul Petrița ;
- b) certificat fiscal din care să rezulte că nu are înregistrate datorii față de bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor –autenticată sau original;
- c) certificat fiscal eliberat de Serviciul Impozite și Taxe locale al orașului Petrița, din care să rezulte că nu are datorii față de bugetul local și că deține în proprietate autovehicul/ autoturism - valabil la data deschiderii ofertelor – autenticat sau original;
- d) declarație privind eligibilitatea – (formularul din anexa nr. 3 la documentația de atribuire) – original;
- e) formular de stabilire a valabilității ofertei semnat de acesta, fără îngroșări, modificări sau ștersături – forma olografă original (formularul din anexa nr. 5 la documentația de atribuire);
- f) – formularul de ofertă, original – în plicul interior (plic mic) (formularul din anexa nr. 6 la documentația de atribuire).
- g) adeverința de venit/ cupon de pensie/ document emis de unitate bancară / declarații bancare, din care să reiasă faptul că ofertantul are capacitatea de a asigura resursele necesare îndeplinirii contractului;
- h) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că nu schimbă destinația terenului concesionat ;
- i) dovada plății serviciilor de salubritate, pentru anul în curs.
- j) declarație notarială din care să rezulte că persoana juridică nu deține în proprietate construcție-garaj pe raza UAT oraș Petrița și nu a mai primit în concesiune teren în vederea construirii unui garaj, în ultimii cinci ani)
- k) dovada privind dreptul de proprietate asupra unui autovehicul (carte de identitate, talon)
- l) deviz estimativ privind valoarea investiției

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

(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.

(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 contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

Încetarea 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;

- în cazul în care în termen de 12 luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a început investiția propusă;
- în cazul în care în termenul propus de către concesionar pentru finalizarea investiției, dar nu mai mare de 24 de luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a finalizat obiectivul propus;
- prin acordul părților.

În situație 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.

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 redactează în limba română.

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.

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, respectiv se va indica "Parcela nr. _____, CF nr. _____"

Plicul exterior va trebui să conțină:

- fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări,
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini,
- dovada depunerii garanției de participare
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită în anunțul concesiunii sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată

5. INFORMAȚII DETALIIATE 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
- Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat

Ponderea fiecărui criteriu este următoarea:

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

- pentru cel mai mare nivel al redevenței se acorda punctaj maxim
- pentru o altă valoare a redevenței, ponderea se calculează după formula:
$$P_n = (\text{alt nivel al redevenței} / \text{redevența maximă oferită}) \times 40 \text{ puncte}$$

2. Pentru stabilirea capacității economico-financiare a ofertanților, ponderea (punctajul) este de 20%

Ofertantul prezintă documente (adeverința de venit/ cupon de pensie/ document emis de unități bancare / declarații bancare) din care să rezulte capacitatea de a asigura resursele necesare îndeplinirii contractului, respectiv plata redevenței pentru minim 24 luni și realizarea investiției la care se angajează.

Dacă ofertantul prezintă dovada asigurării resurselor necesare se acorda 20 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada asigurării resurselor necesare, se acorda 0 puncte.

3. pentru protecția mediului înconjurător, ponderea (punctajul) este de 10%.

Dacă ofertantul prezintă dovada plății serviciilor de salubritate se acorda 10 puncte.

Dacă ofertantul nu prezintă dovada plății serviciilor de salubritate, se acorda 0 puncte.

4. pentru condițiile specifice, ponderea este de 30%, după cum urmează:

a) valoarea investiției la care se angajează (construcție garaj), ponderea (punctajul) este de 15%.

- pentru cea mai mare valoare a investiției se acorda punctaj maxim (15 puncte);

- pentru o altă valoare oferită, punctajul se calculează după formula:

$$I_n = (\text{valoarea investiției propusă de ofertant} / \text{valoarea maximă}) \times 15 \text{ puncte}$$

Ofertantul prezintă un deviz estimativ privind valoarea investiției.

b) termenul de realizare a obiectivului, ponderea (punctajul) este de 15%

- pentru cel mai mic termen de realizare se acorda punctaj maxim (15 puncte);

- pentru alt termen de realizare, punctajul se calculează după formula:

$$L_n = (\text{termen de realizare propus de ofertant} / \text{cel mai mic termen de realizare}) \times 15 \text{ puncte}$$

Termenul de realizare a obiectivului nu poate fi mai mare de 24 de luni de la data semnării contractului

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 administrative, 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 împartirea 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 părțile 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 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 publică;
 - 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 exploatării 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 exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- Concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în termenul propus prin oferta, să realizeze obiectivul propus.
- Concesionarul are obligația să achite taxa pe teren, stabilită potrivit Codului Fiscal și a hotărârilor Consiliului Local al orașului Petrița,
- Concesionarul nu poate subconcediona 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 Funciară 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

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 publică.
- 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.

Formularele (anexele 1-7) sunt obligatorii și fac parte integrantă din prezenta documentație

OFERTANT

(denumirea/numele)

**Declarație
privind calitatea de participant la procedură**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al..... (denumirea ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune.....(se menționează procedura), având ca obiect

Parcela nr. _____, identificată în CF nr. _____, situată în Petrila str Tudor Vladimirescu (adresa bunului ce va fi concesionat), la data de.....(zi/luna/an), organizată de Primaria orașului Petrila (denumirea autorității contractante, particip și depun oferta în nume propriu.....(numele persoanei fizice autorizate/denumirea persoanei juridice).

Subsemnata(ul) declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație pe parcursul derulării procedurii de încheiere a contractului de concesiune, în cazul în care vom fi desemnați câștigători.

De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Primăriei orașului Petrila _____ (denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizată)

OFERTANT

(denumirea/numele)

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 verificarii 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 _____
(semnatura autorizata)

Ofertant, _____

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind inexistenta stării de insolventa, faliment sau lichidare

Subsemnatul(a) _____ (se insereaza numele
ofertantului, în calitate de ofertant la procedura de
_____, (se menționeaza procedura) pentru
atribuire contract de concesiune _____ (se insereaza
adresa bunului ce va fi concesionat), la data de _____ (se insereaza data), organizată de
Primaria Orașului Petrita, declar pe proprie răspundere că:

- a) nu sunt în stare de insolventa, faliment sau lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; de asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a).

Înteleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizata)

FORMULAR DE STABILIRE A VALABILITATII OFERTEI

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele:

2. Adresa/Sediul:

3. Codul fiscal/ CNP:

4. Certificat de inmatriculare / inregistrare:

5. Telefon, fax, e-mail:

6. Sunt de acord sa pastrez oferta valabila timp de **90 de zile**: DA ☐

NU ☐

7. Pretul oferit este cel putin egal cu pretul de pornire stabilit de organizator **(95,92 lei/an pentru parcelele de 22 mp si de 100,28 lei/an pentru parcela de 23 mp, respectiv de 4,36 lei/mp/an)**

DA ☐

NU ☐

Semnatura

DATA

FORMULAR DE OFERTA

Ofertantul:

1. Denumirea/Numele: _____
2. Adresa/Sediul: _____
3. Codul fiscal/CNP: _____
4. Certificat de inmatriculare / inregistrare: (pentru pers. juridice) _____
5. Telefon, fax, e-mail: _____
6. Numele si calitatea persoanei legal autorizata sa semneze oferta: _____
7. Pozitia imobilului teren solicitat:
Parcela nr. _____, identificata in CF _____, str. Tudor Vladimirescu, ors Petrila
8. A) Oferim suma de _____ lei/an (cifre), _____ lei (litere),
respectiv _____ lei/mp/an (cifre), _____ (litere), reprezentand
redeventa pentru concesiunea terenului proprietate privata a orasului Petrila,
Parcela nr. _____, in suprafata de mp, situat in strada T.Vladimirescu, identificat in
CF nr., judetul Hunedoara.

B) Valoarea investitiei propuse a fi realizate (constructie garaj) este de _____
lei(cifre), _____ lei (litere).

C) Termenul de realizare a investitiei propuse este de _____ luni (cifre), _____ luni
(litere).
9. Sunt de acord sa pastre oferta valabila timp de minim 90 de zile
10. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa achitam redeventa
stabilita si sa realizam investitia in termenul propus .
11. Am examinat si acceptat fara rezerve intregul continut al documentatiei de atribuire.

Semnatura

DATA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ / _____

CAP. I. PARTILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie între:

Între **U.A.T. Orasul Petrila**, cu sediul în Petrila, str. Republicii, nr. 196, jud.Hunedoara, CF 4375097, tel/ fax _____, cont _____ deschis la _____, reprezentat prin Jurca Vasile, având functia de Primar, **în calitate de concedent**, pe de o parte

Si

..... cu domiciliul in orasul Petrila, str. ... nr....., jud. Hunedoara, **in calitate de concesionar**, pe de altă parte,

In baza prevederilor , precum si ale HCL nr., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1. - (1)) Obiectul contractului il constituie darea in concesiune a imobilului teren in suprafata de mp, situat in intravilanul orasului Petrila, str., evidentiata in CF nr.Petrila, numar cadastral _____, in vederea construirii unui garaj.

(2) Predarea primirea bunului se face pe baza de proces verbal in termen de 10 zile de la data semnarii contractului

(3) În derularea contractului de concecnsiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: teren situat în orș.Petrila, str.T Vladimirescu, FN, identificat în CF nr.....
- b) bunurile proprii:

CAP. III. DURATA CONCESIUNII

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnarii contractului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit prin solicitare scrisa, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, care insumate sa nu depaseasca 49 ani.

CAP. IV.REDEVENTA

Art. 3. – (1) Redeventa este de lei anual, adica lei/mp/an .

(2) Nivelul redeventei va fi indexat anual cu rata inflatiei, aprobata prin Hotararea Consiliului Local al Orasului Petrila.

(3) Plata se va face pana la data de 25 a ultimei luni din fiecare semestru pentru care se face plata.

CAP. V. PLATA REDEVENTEI

Art. 4. –(1) Plata redeventei se face in contul concedentului nr. RO 68 TREZ 36821A300530XXXX deschis la Trezoreria Petrosani.

(2) Neplata redeventei sau executarea cu întârziere a acestei obligatii conduce la penalitati de 0.2 % din redeventa pe zi de intarziere. Neplata redeventei si a penalitatilor dupa inca 30 de zile duce la rezilierea contractului, fara despagubiri din partea concendentului, fara punere in intarziere si fara interventia unei instante de judecata.

CAP. VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Art.5

a. Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

b. 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.

c. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

d. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

b. a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

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

a. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

d. concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului care face obiectul concesiunii.

a. 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.

b. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

c. 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.

d. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

e. 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 exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

f. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

g. Concesionarul este obligat ca în termen de 12 luni de la data semnării contractului să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în termenul propus prin oferta, să realizeze obiectivul propus.

h. Concesionarul are obligația să achite taxa pe teren, stabilită potrivit Codului Fiscal și a hotărârilor Consiliului Local al orașului Petrița,

i. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

j. 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).

k. În cazul necesității devierii rețelelor de utilități de pe terenul concesionat, cheltuielile generate de acestea cad în sarcina concesionarului.

l. Concesionarul, după realizarea investițiilor, poate înstrăina construcția, conform prevederilor legale în vigoare, situație în care dreptul de concesiune se transmite noului proprietar.

m. 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

CAP. VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

Art.6

a. 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.

b. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

d. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

e. 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 publică.

f. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

g. 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.

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 7. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează 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;
- în cazul în care în termen de 12 luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a început investiția propusă;
- în cazul în care în termenul propus de către concesionar pentru finalizarea investiției, dar nu mai mare de 24 de luni de la data semnării contractului, concesionarul nu a finalizat obiectivul propus;
- prin acordul părților.

(2) În situație 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

(3) 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.

(4) 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 aceasta situație concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(5) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur: teren în suprafața de 65 mp liber de sarcini;
- b) bunuri proprii .

CAP. IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRTIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU, PRECUM ȘI CELE PRIVIND APARAREA IMOTRIVA INCENDIILOR, ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 8. (1) Responsabilitatea privind mediul pe tot parcursul concesiunii, cu privire la obiectul concesiunii, cade în sarcina concesionarului .

(2) În perioada derulării prezentului contract, concesionarul răspunde pentru apararea împotriva incendiilor și pentru protecție civilă conform Legii 307/2006 și Legii 481/2004, fiind obligat să cunoască și să respecte măsurile de aparare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le desfășoară.

CAP. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAP. XI. LITIGII

Art. 10 - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

(3) Competența judiciară a soluționării eventualelor litigii aparține Judecatoriei Petrosani.

CAP. XII. ALTE CLAUZE (DE EXEMPLU: CLAUZE DE REZILIERE CONVENTIONALĂ, CLAUZE PENALE)

Art. 11. – Părțile pot conveni la rezilierea contractului de concesiune și pentru alte cauze prin înțelegere scrisă și acord comun.

CAP. XIII. DEFINIȚII

Art. 12. - (1) Prin forță 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 caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în data de _____, în 4 (patru) exemplare originale.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,