**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL HUNEDOARA**
**MUNICIPIUL ORĂŞTIE**
**CONSILIUL LOCAL**

# HOTĂRÂREA Nr. 177 /2024

**privind aprobarea concesionării directe a terenului situat în str.Horea, fn aflat în proprietatea privată a municipiului Orăștie către dl Oproiu Nicolae Damian**

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.172/09.07.2024 și referatul de aprobare nr.10045/09.07.2024 al Primarului Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea concesionării directe a terenului situat în str.Horea, f.n aflat în proprietatea privată a municipiului Orăștie către dl Oproiu Nicolae Damian.

În baza raportului nr.10046/09.07.2024 al Direcției Tehnice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie și a raportului de avizare al comisiei pentru activități economico-financiare înregistrat în ședința comisiei din data de 23.07.2024.

Având în vedere cererea dlui Oproiu Nicolae Damian înregistrată sub nr.2704/22.02.2024 prin care solicită concesionarea terenului situat în prelungirea terenului deținut în proprietate în scopul extinderii construcțiilor existente, respectiv construcția unei anexe gospodărești necesară pentru depozitarea materialelor și buna funcționare a gospodăriei pe care o deține.

Ținând cont de avizul nr.2140/PS/20.06.2024 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, conform căruia terenul în suprafață de 668 mp înscris în CF 68522 nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

În conformitate cu prevederile art.15, lit. e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art.108, ale art.129, alin.(2), lit. c) coroborat cu alin.(6), lit. b), ale art.139, alin.(3), lit. g), ale art.196, alin.(1), lit. a) și art.243, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## H O T Ă R Ă Ş T E :

**Art.1** : Se aprobă studiul de oportunitate în vederea concesionării directe a terenului în suprafață de 668 mp înscris în CF 68522 Orăștie, nr.cadastral 68522, situat în str.Horea, f.n aflat în proprietatea privată a municipiului Orăștie, acesta constituind Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2** : Se aprobă concesionarea directă a terenului în suprafață de 668 mp înscris în CF 68522 Orăștie, situat în str.Horea, f.n aflat în proprietatea privată a municipiului Orăștie, către dl Oproiu Nicolae Damian în vederea extinderii construcțiilor existente, respectiv construcția unei anexe gospodărești necesară pentru depozitarea materialelor și buna funcționare a gospodăriei pe care o deține.

**Art.3** : Durata concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu jumătate din termenul inițial.

**Art.4** : Se stabilește redevența anuală la suma de 1693 lei/an, care va fi indexată anual cu rata medie a inflației, conform raportului de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Probsdorfer Mădălina, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 42.333 lei (8522 EURO), acesta constituind Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art.5** : Se aprobă modelul contractului de concesiune întocmit cu respectarea reglementărilor legale în vigoare, care constituie Anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

**Art.6** : Se împuternicește Primarul Municipiului Orăștie, dl ing.Ovidiu Laurențiu Bălan să semneze contractul de concesiune.

**Art.7** : Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.8** : Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul și Direcția Tehnică din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Orăștie.

**Art.9** : Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Direcției Tehnice;
- Direcției Economice;
- Serviciului Impozite și taxe locale;
- Dlui Oproiu Nicolae Damian;
- Publicare in Monitorul Oficial al Municipiului Orăștie.

Municipiul Orăștie, 25.07.2024

PREȘEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
SUCIU Nicolae Ilie

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ordinară din data de 25 iulie 2024, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali : 19
Prezenți : 18
Pentru : 18
Împotrivă : -
Abțineri : -

| PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 177/2024 | | |
|---|---|---|
| Operațiuni efectuate | Data ZZ/LL/AN | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura |
| 1 | 2 | 3 |
| Adoptarea hotărârii nr.177/2024 s-a făcut cu majoritate • simplă **x absolută** • calificată | 25/07/2024 | |
| Comunicarea către primar | 30/07/2024 | |
| Comunicarea către prefectul județului | 30/07/2024 | |
| Aducerea la cunoștința publică^4)+5) | 31/07/2024 | |
| Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5) | 31/07/2024 | |
| Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz | 31/07/2024 | |
| Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:<br>^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.<br>(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu | | |

majoritatea calificată definită la art.5, lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“

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

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

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

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

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

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.1
la HCL nr. 177/2024

# STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesionării directe a terenului în suprafață de 668 mp, înscris în CF 68522, proprietate privată a municipiului Orăștie către dl Oproiu Nicolae Damian

**Art.1** - Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat :
a)-imobilul teren intravilan proprietate privată a municipiului Orăștie, în suprafață de 668 mp, situat în Str. Horea,
b) identificat prin CF 68522 Orăștie, nr. cad. 68522

**Art.2** - Motivele care justifică realizarea concesiunii :
a) motive de ordin economic. - Realizarea cu fonduri private a unei investiții de interes general, menite să stimuleze dezvoltarea localității.
b) motive de ordin financiar - Ca urmare a acestei concesiuni se va încasa o redevență care va constitui un venit suplimentar la bugetul local
c) motive de ordin social - în prezent terenul este nefolosit
d) influența asupra mediului. - Nu se estimează că această concesiune va influența în mod negativ mediu faţă de starea actuală.

**Art.3** - Valoarea minimă a redevenței va fi de 341 euro/an respectiv 1.693,00 lei/an. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Probsdorfer Mădălina, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 12,76 euro/mp, respectiv 8.522 euro.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 **Art. 17 – "**Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea Consiliului Judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

**Art.4** -
a) procedura utilizată pentru atribuirea contractului este concesiune directă.
b) s-a ales această procedură pentru atribuirea contractului de concesiune în conformitate cu art.15, lit. e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5** - Durata estimată a concesiunii este de 25 de ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă jumătate din termenul inițial.

**Art.6** -Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare este de 15 zile.

**Art.7** - Această concesiune a obținut avizul nr. 2140 PS/20.06.2024 al Administrației Naționale a rezervelor de stat și Probleme Speciale, iar obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului naţional de apărare, al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, in cazul in care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate.

**Art.8** - Deoarece prin solicitarea depusă la Primăria Municipiului Orăștie pentru această concesiune nu a fost prezent un studiu de oportunitate sau un plan de afaceri, prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit prin grija concedentului.

Președinte de ședință,
SUCIU Nicolae Ilie

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT-ANEVAR

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Nr. 3917/18.03.2024

# RAPORT DE EVALUARE

privind opinarea valorii de piaţă a bunului imobil:
Teren intravilan situat în Municipiul Orastie jud. Hunedoara
înscris în CF nr. 68522 a localităţii ORASTIE
în suprafaţă de 668 mp

| | |
|---|---|
| Solicitant | MUNICIPIUL ORASTIE |
| Beneficiar | MUNICIPIUL ORASTIE |
| Executant | Probsdorfer Madalina- Evaluator autorizat |

martie 2024

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale. nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi, fără acodul scris şi prealabil al evaluatorului.

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Catre: Municipiul Orastie

Raport de evaluare privind concesionarea „ Teren intravilan" in suprafata construita de 668 mp, situat in localitatea Orastie, str.Horea, fn, jud.Hunedoara.

Scopul declarat al evaluarii este informarea clientului in vederea valorificarii prin inchiriere/concesionare.

Tipul chiriei/redeventei adecvat scopului: chiria/redeventa de piata, conform SEV 104 editia 2022.

Data evaluarii este 14.03.2024.

Dreptul de folosinta temporara transmis la inchiriere/concesionare este integral.

Metodologia de evaluare aplicata:

Recuperarea investiţiei ţinând cont de durata economică de funcţionare

Chiria/redeventa bunului Imobil a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Chiria/redeventa de piata propusa reprezinta rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

**Chiric/redeventa teren intravilan = 1.693 lei/an (341euro/an)**

Opinia a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport, fiind valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de evaluator sau puse la dispozitie de client (beneficiar).

Chiria/redeventa este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Probsdorfer Madalina
Evaluator autorizat – proprietati imobiliare si bunuri mobile
Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania
Legitimatie Nr. 15569 / 2014

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT-ANEVAR
Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

**CUPRINS**

1. Sinteza raportului de evaluare
2.Certificare
3. Raport de evaluare
- Aspecte generale
- Obiectul evaluării
- Scopul evaluării
- Clientul şi destinatarul lucrării
- Bazele evaluării
- Valoarea estimată
- Data evaluării
- Data inspecţiei
- Modalităţi şi termene de plată
- Responsabilitatea faţă de terţi
- Sursele de informaţii
- Proprietatea evaluată
- Identificarea proprietăţii. Aspecte juridice
- Descrierea proprietăţii
- Cea mai bună utilizare
- Analiza pieţei imobiliare
- Abordări în evaluare
- Proceduri de evaluare
- Etapele de evaluare
- Metoda comparaţiilor de piaţă
4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului
5. Declaraţia de confidenţialitate
6. Declaraţia de conformitate
7. Anexe

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT-ANEVAR
Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUAT : Teren intravilan situat în Municipiul Orastie jud. Hunedoara înscris în CF nr. 68522 a localităţii Orastie, în suprafaţă din acte de 668 mp

TIPUL PROPRIETĂŢII : Proprietate imobiliară de tip teren intravilan

PROPRIETAR : Municipiul Orastie - domeniul privat

ADRESA PROPRIETĂŢII : Intravilanul Municipiului Orastie jud. Orastie, str.Horean (68)

CLIENT: Municipiul Orastie jud. Hunedoara

BENEFICIARUL RAPORTULUI : Municipiul Orastie jud. Hunedoara

SCOPUL EVALUĂRII: Stabilirea valorii de piaţă a imobilului în vederea concesionării

DATA INSPECŢIEI: 08.03.2024

DATA EVALUĂRII: 14.03.2024

DREPTUL EVALUAT : dreptul deplin de proprietate asupra terenului

NUMELE EVALUATORULUI : Probsdorfer Madalina – Evaluator autorizat
Tel : 0723-036.256

**REZULTATUL EVALUĂRII:**

Valoarea de piaţă opinată a proprietăţii (exclusiv T.V.A.), în condiţiile în care plata s-ar face integral la data vânzării este valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor de piaţă :

**42.333 lei, respectiv 8.522 euro**

(la cursul de 4.9675 lei / Euro la data de 14.03.2024)

Expert evaluator,
Probsdorfer Madalina – Evaluator autorizat
Legitimare Nr. 15569 / 2024

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT-ANEVAR
Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

## Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor deţinute, certific că afirmaţiile declarate de mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevarate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de evaluator ca fiind adevărate şi corecte.

Certific, de asemenea, că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi de condiţiile limitative menţionate în lucrare şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.

Precizez că proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 16.11.2022, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea altei persoane.

Analizele şi opiniile prezentate în raport au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele şi recomandările ANEVAR, iar raportul de evaluare poate fi expertizat de către unul din membrii special autorizaţi în acest sens de către această organizaţie.

Expert evaluator
Probsdorfer Mădălina - Evaluator autorizat
Legitimaţie Nr. 15569 / 2024

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT-ANEVAR
Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

# RAPORT DE EVALUARE

## 1. Aspecte generale

### 1.1. Obiectul evaluării :

Teren intravilan situat în Municipiul Orastie, jud. Hunedoara, înscris în CF nr. 68522 a localităţii Orastie, în suprafaţă din acte de 668 mp .

### 1.2. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare în vederea concesionării.

### 1.3. Clientul şi destinatarul lucrării

Clientul lucrării : Municipiul Orastie, jud. Hunedoara
Destinatarul lucrării : Municipiul Orastie, jud. Hunedoara

### 1.4. Bazele evaluării

La baza evaluării stau ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

**Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.
- Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
- Se presupune că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea ; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care să indice prezenţa contaminanţilor sau a materialelor periculoase ; nu a fost observată prezenţa unor elemente de impact asupra mediului înconjurător şi nu au fost disponibile studii de impact asupra mediului legate de proprietatăţile evaluate.
- Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existenţa unor servituţi privind proprietatea şi/sau factori de mediu care ar putea influenţa în vreun fel valoarea acestora, evaluatorul neavând competenţele necesare.
- Situaţia actuală a proprietăţii şi scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorilor proprietăţii în condiţiile tipurilor de valori selectate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

**Condiţii limitative**

- evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri prealabile ;
- nici prezentul raport, nici părţi ale acestuia (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorilor) nu se pot publica sau menţiona fără acordul scris prealabil al evaluatorului ;

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport ;
- raportul nu poate fi folosit ca proba în instanţă, fiind o expertiză extrajudiciară ;
- raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

**1.5. Valoarea estimată**

Procedura de evaluare esteconformă cu standardele, recomandările şi Metodologia de lucru recomandate de Standardele de evaluare a bunurilor, ed. 2022.

Într-o piaţă indecisă, valorile de tranzacţionare (de piaţă) nu converg spre o singură valoare, ci se situează într-un interval. Astfel, în intervalul valorilor de piaţă aferent proprietăţii supuse evaluării, opinia s-a situat la limita inferioară.

**Valoarea de piaţă** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere. .(conform standardelor de evaluare editia 2022)*

**Chiria de piaţă** *este suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât şi un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.(conform standardelor de evaluare editia 2022)*

**1.6. Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare datei evaluării, data la care se consideră valabile ipotezele luate în consideraţie şi valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **14.03.2024**, la un curs de **4,9675 lei/Euro**.

**1.7. Data inspecţiei**

Inspecţia a fost efectuată în data de 08.03.2024 în prezenta , reprezentantului .

**1.8. Modalităţi şi termene de plată**

Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea proprietăţii evaluate şi considerată a fi plătită integral, fără condiţii de plată deosebite (rate, leasing, etc). Valoarea a fost exprimată în lei şi valută (EUR).

**1.9. Responsabilitatea faţă de terţi**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionat anterior. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop.

**1.10. Sursele de informaţii**

care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ❖ inspecţia efectuată la faţa locului ;
- ❖ oferte de vânzări pentru terenuri similare din raza Municipiul Orastie şi împrejurimi
- ❖ documente puse la dispozitie de proprietar, privind :
  - istoric, situaţia actuală,
  - situaţia juridică a activului la data evaluării,
  - Extras de Carte Funciară nr. 68522




Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general);
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare şi conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valori
- SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare ;
- Evoluţia raportului leu/euro pe perioada analizată ;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Date privind ofertele de terenuri similare culese de pe site-urile de specialitate

## 2. Proprietatea evaluată

### 2.1. Identificarea proprietăţii

Localitatea Orastie este situată este situat în partea dinspre est a judeţului Hunedoara, la 27 km distanţă de reşedinţa de judeţ, oraşul Deva. Suprafaţa municipiului este de 3862 ha din care terenul intravilan este de 995 ha. Coordonatele geografice: 45°47'30" latitudine nordică şi 23°11'30" longitudine estică, pe drumul naţional ce leagă Deva de Sebeş şi Alba Iulia.
Căi de comunicaţie rutieră:
- **DN 7** Bucureşti - Râmnicu-Vâlcea - Sibiu - Sebeş - Orăştie - Deva - Arad - Nădlac;
- **DJ 705** Orăştie - Costeşti;
- **DC 40** Orăştie - Pricaz;
- **DC 42** Orăştie - Gelmar - Geoagiu.

Terenul evaluat se află în intravilanul Municipiului Orastie, jud. Hunedoara, fiind înscris în CF nr. 68522, a localităţii Orastie; are o suprafaţă măsurată de 668 mp.

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com







Localizarea exactă a fost identificată prin portalul: http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html




Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

## 2.2. Descrierea proprietăţii

Terenul înscris în CF nr. 68522, a localităţii Orastie, în suprafaţă de 668 mp este situat în intravilanul localităţii, pe str.Horea; terenul este înconjurat de case de locuit. Terenul nu este inscris in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii lor in zona de protectie a acestora.

Terenul este plan, are formă poligonală; este delimitat de proprietăţi industriale.
FS = aprox. 8 m
Categoria de folosinţă/regimul economic: subzone unitatilor industrial si de depozitare existente.
Regim tehnic: utilizari admise : locuinte individuale si collective cu maxim P+2 niveluri in regim de continuu si discontinuu, servicii si echipamente publice specific zonei rezidentiale cu suprafata maxima 150mp ADC, scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, terenuri de sport, constructii aferente echipari tehnico-edilitare, cai de acces carosabil si pietonale, parcaje
Utilităţi: CU TOATE UTILITATIILE
Acces: drum asfaltat.

## 2.3. Cea mai bună utilizare

Standardele de evaluare a bunurilor 2022 precizează că *"valoarea de piaţă a unui active va reflecta cea mai bună utilitate a acestuia"* (SEV 100 *Cadrul general).*

Definiţia dată de Glosarul ANEVAR 2022, celei mai bune utilizări (CMBU) este *"utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare."*

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

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

S-a avut în vedere cea mai bună utilizare a terenului liber.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber sau considerat a fi liber, s-au identificat utilizările probabile în mod rezonabil ale amplasamentului evaluat. Acestea au fost analizate în cadrul celor patru teste de:

- permisivitate legală;
- posibilitate fizică;
- fezabilitate financiară;
- valoare maximă.

*Testul de permisivitate legală* – este liber de sarcini şi nu este zonă de interes public.
*Testul de posibilitate fizică* – terenul are formă regulată, deschidere favorabilă, acces la drumul drum vicinal cu descărcare în drumul spre localitatea Municipiul Orastie.
*Testul de fezabilitate financiară* – zona analizată este preponderant industriala; amplasamentul facilitează dezvoltarea activităţilor economice.Terenul este situate in zona fiscal B
*Testul valorii maxime* – conform PUZ aprobat prin hcl 18/2014, destinaţia terenului este de liber, fiind interzise următoarele utilizări: orice densificare cimitirelor existente prin ocuparea aleilor si distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.
Analizând totate aceste elemente, s-a desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea de teren construit, destinat activităţilor constructiilor de locuit.

## 2.4. Analiza pieţei imobiliare

Analiza cererii




Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Definiţia pieţei imobiliare: O piaţă imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alţii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare.

Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) şi pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmăreşte produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Preţurile cerute şi cele de tranzacţionare s-au stabilizat în ultimele 3 luni Datele centralizate de Analize Imobiliare indică faptul că preţurile solicitate pentru proprietăţile rezidenţiale din România (apartamente şi case) s-au stabilizat în perioada iulie-septembrie, consemnând o creştere uşoară, de 0,3%, faţă de trimestrul anterior. În mod similar, preţurile de tranzacţionare ale locuinţelor au cunoscut un avans de doar 0,1% în al doilea trimestru, conform Institutului Naţional de Statistică. Preţurile cerute pentru proprietăţile rezidenţiale din România au fost cu 4,6% mai mari în al treilea trimestru faţă de anul trecut, în scădere de la 7,6% trimestrul anterior, iar preţurile tranzacţiilor au crescut cu 6,6%, comparativ cu 8,1 % în al doilea trimestru. Creşterea medie anuală a preţurilor locuinţelor în UE a fost de 4,7%. Cererea a crescut cu 14% faţă de cele 3 luni anterioare, iar volumul imobilelor vândute a depăşit cu 1,5% perioada similară din 2019 Intenţia de achiziţie s-a îmbunătăţit în perioada iulie - septembrie, după scăderea consemnată în cel de-al doilea trimestru al anului. 155.000 de potenţiali cumpărători au căutat, pe Imobiliare.ro, apartamente şi case în cele mai mari şase centre regionale ale ţării, un avans de 14% faţă de cele trei luni anterioare. Deşi cererea şi-a revenit gradual în ultimele luni, ea nu a recuperat, totuşi, integral diferenţa faţă de perioada similară din 2019, care se situează la -12%. Apartamentele au consemnat cea mai semnificativă scădere a interesului, iar cererea pentru case şi terenuri, deşi a scăzut în martie-aprilie, şi-a revenit mult mai repede şi a crescut într-un ritm mai alert decât cea pentru apartamente. De remarcat şi faptul că, dintre cele şase oraşe mari, Bucureştiul a recuperat cea mai mare parte din cumpărătorii interesaţi de achiziţia unei locuinţe (85%), în timp ce Cluj-Napoca a recuperat cel mai puţin (65%). Conform ANCPI, numărul de imobile vândute în acest an, în ianuarie - septembrie, este similar cu aceeaşi perioadă a anului anterior. Bucureştiul şi judeţul Ilfov sunt pieţele cu cea mai puternică activitate de tranzacţionare, reprezentând 24% din totalul la nivel naţional, în timp ce principalele şase judeţe cumulează aproape jumătate. Deşi livrările de locuinţe şi autorizările de noi proiecte au încetinit, construcţiile au continuat într-un ritm alert Pe piaţa nouă, marea majoritate a dezvoltatorilor nu au fost afectaţi de Covid-19 şi au accelerat construcţiile în desfăşurare şi vânzarea unităţilor locative. Sectorul românesc de construcţii a înregistrat creşteri în fiecare lună din martie încoace, iar în august România a înregistrat cel mai intens ritm de creştere a activităţilor în construcţii la nivelul UE: +12,4% faţă de anul anterior. Pe de altă parte, în trimestrul al doilea au fost finalizate în întreaga ţară 14.800 de unităţi locative, nivel similar atât cu trimestrul întâi, cât şi cu perioada similară din 2019, potrivit INS. Totuşi, pentru că în perioadele similare din anii anteriori aveau loc creşteri semnificative ale livrărilor în T2 faţă de T1, putem considera ca avem de fapt o încetinire la acest capitol. Numărul autorizaţiilor emise a fost cu 21% mai scăzut în T2 2020 faţă de perioada similară din 2019, conform INS, ceea ce indică o posibilă scădere a ofertei pe nou în anii imediat următori. Rămâne de văzut evoluţia acestui indicator în continuare, mai ales în trimestrul al treilea – perioada din an când, în mod tradiţional, se eliberează cele mai multe autorizaţii. Conform Analize Imobiliare, în T3 2020 au existat la vânzare aproximativ 10.000 de apartamente: 4% pe segmentul cu preţ scăzut (sub 1.000 de euro pe metru pătrat util), 48% pe cel cu preţ mai scăzut decât media (1.000-1.400 de euro pe metru pătrat), 34% pe segmentul de preţ mai ridicat decât media (1.400-2.000 de euro pe metru pătrat), iar 14% pe cel cu preţ ridicat (peste 2.000 de euro pe metru pătrat util); preţurile nu includ TVA. O iniţiativă legislativă importantă, care va contribui la ajustarea preţurilor şi la regândirea strategiilor pentru dezvoltările din anii următori, a trecut în aceste zile de votul Camerei Deputaţilor. Este vorba despre extinderea plafonului redus de TVA 5% pentru locuinţele cu o suprafaţă utilă de maximum 120 de metri pătraţi, care nu depăşesc 140.000 de euro. Estimăm că eventualul efect negativ al unui dezechilibru al preţurilor cauzat de trecerea la noul plafon va fi compensat de extinderea ofertei de locuinţe din care potenţialii cumpărători vor putea alege începând cu anul viitor.

Costurile directe crescute ale finanţării, coroborate cu scăderea valorii reale a veniturilor şi devalorizarea monedei naţionale au restrâns foarte mult numărul clienţilor eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Condiţiile actuale ale pieţei au creat oportunităţi pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrărilor de construcţii înlesnind finanţarea pentru finalizarea proiectelor. Piaţa imobiliară este influenţată şi de alţi factori economici cum ar fi rata somajului respectiv cererea de forţă de muncă sau venitul mediu care influenţează în mod definitoriu cererea.

Analiza ofertei

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

Analiza ofertei porneşte de la inventarierea de proprietăţi competitive, care include stocul de proprietăţi existente, în construcţie şi în proiect.

Un principiu esenţial pentru evaluarea proprietăţii imobiliare este principiul substituţiei care presupune că un cumpărător are 3 alternative:

1. să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză;
2. să cumpere un teren şi să construiască pentru a avea o proprietate cu utilitate egală cu cea în cauză;
3. să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeaşi mărime şi cu aceleaşi riscuri ca şi proprietatea în cauză.

Piaţa rezidenţială a fost cel mai afectat segment şi în 2021 datorită acţiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii şi diminuarea numărului de unităţi industriale finalizate.

Echilibrul pietei

Echilibrul pieţei (Raportul cerere/ofertă): supraofertă relativă; tranzacţiile sunt reduse; condiţiile de creditare şi lipsa de lichidităţi de pe piaţă au dus la scăderea cererii de bunuri imobile de acest tip.

În prima jumătate a anului 2023, cumpărătorii finali au cercetat piaţa în cautare de terenuri potrivite pentru nevoile lor. Cu toate acestea, nu ne aşteptăm la o stabilizare a preţurilor, deoarece incertitudinea privind economia încă mai există şi se pare că anul 2024 va fi un an de stagnare sau chiar scădere, pe toate planurile. Investiţiile şi activităţile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare şi numai la preţuri foarte reduse. Se sesizează o tendinţă interesantă a pieţei din punct de vedere al diferenţei dintre preţurile solicitate şi cele finale. Un aspect extrem de important, evidenţiat in ultima perioada de timp, în ceea ce priveşte tranzacţionarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare în momentele anterioare semnării precontractelor. Din informatiile de piaţă culese reiese ca acesta este în intervaul de la 2-5 %. Analizele internaţionale prevăd o stagnare a pieţelor imobiliare şi chiar o contracţie pe anumite segmente. De mentionat că în acest contex vor exista totuşi anumite proprietăţi care, în mod particular, nu se vor supune tendinţei generale.

Concluzii şi tendinţe privind piaţa proprietăţii: piaţă în stagnare, dezechilibru în favoarea ofertei la un nivel scăzut pentru zona analizată.

## 3. Abordări în evaluare

**Proceduri de evaluare**

Pentru determinarea valorii de piaţă, s-a aplicat metoda comparaţiilor de piaţă.

**Etapele de evaluare**

a) Documentare privind datele tehnice
b) Inspecţia realizată la faţa locului de către evaluator
c) Stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
d) Analiza tuturor informaţiilor culese şi interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
e) Aplicarea metodelor de evaluare oportune pentru determinarea valorii
f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

### 3.1. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării veniturilor

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri. Premisa de bază a abordării investiţionale este relaţia direct proporţională între capacitatea de a genera profit şi valoarea unei proprietăţi.

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Capitalizarea directă este o metodă în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat pentru un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează într-un singur pas, fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit, fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Valoarea bazata pe venit se calculează după formula:

$$Vr = VNE / Rc$$

unde: - VNE = venit net din exploatare,
- Rc = rata de capitalizare.

VNE = VBE - Cheltuieli de Exploatare
VBE=VBP*(100-Grad neocupare)/100
VBP = Chiria teren (euro/luna)*12 luni

VBE - venitul brut din exploatare;
VPB - venitul potential brut in ipoteza unui grad de ocupare (Go);

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori, printre care:
- gradul de risc;
- atitudinea pietei fata de evolutia inflatiei in viitor;
- ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative;
- cererea si oferta de bani si de capital;
- politica de dezvoltare a regiunii.

*Estimarea ratei de capitalizare*

Ratele de capitalizare, sunt preluate din piata si sunt exprimate ca multipli de pret sau ca o rata a rentabilitatii investitiei.

Rata de capitalizare este apreciata de evaluator in functie de raportul dintre venitul net din exploatare si pretul de vanzare (ofertare) al unor proprietati imobiliare similare din acceasi zona, pentru care se cunosc aceste date.

$$Rc = VNE/Vp$$

Venitul net din exploatare, obtinut in urma inchirierii, se calculeaza pornind de la chiriile percepute de piata pentru proprietatile comparabile, inmultite cu numarul de luni ale unui an si gradul de ocupare, din care se scad cheltuielile de exploatare si taxele platite de proprietar. Pe zona analizata piata este inactiva pe segmentul inchirierilor de proprietati imobiliare similare.

**Abordarea prin venit nu a putut fi aplicata, datorita lipsei informatiilor vizand proprietati similare inchiriate, in aceasta zona cat si in zonele apropiate.**

## 3.2. Abordarea prin metoda comparaţiilor de piaţă

Pentru determinarea valorii de piaţă a terenului, s-a folosit metoda comparaţiilor de piaţă recomandată de Standardele de evaluare ANEVAR.

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare şi comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.

Principiul substituţiei, aplicat la metoda comparaţiei directe, arată că valoarea unei proprietăţi tinde să fie dată de preţul plătibil pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate şi atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

1. Cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce priveşte tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea şi zonarea.
2. Verificarea informaţiilor prin confirmarea că datele obţinute sunt reale şi corecte şi că tranzacţiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăţii relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.

5. Analiza rezultatelor evaluării şi stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori.
Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecţiilor este *grila de piaţă*.

Din consultarea agenţiilor de specialitate şi a publicaţiilor s-au găsit oferte de vânzare pentru proprietăţi relative similar situate pe raza Municipiului Orastie, zona IMO şi împrejurimi a căror caracteristici sunt evidenţiate în anexe.

În urma aplicării grilei de calcul din Anexa 1, s-a estimat preţul unitar de 12.76 euro/mp, obţinându-se terenului:

**42.333 lei, respectiv 8.522 euro**
(la cursul de 4,9675 lei / Euro la data de 14.03.2024)

## 4. Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reevaluarea întregii evaluări, pentru a avea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicate au condus la judecăţi consistente.

### 4.1. Valoarea obţinută

Prin abordarea prin metoda comparaţiilor de piaţă:

42.333 lei, respectiv 8.522 euro

### 4.2. Concluzii (reconcilierea rezultatelor)

În urma analizării valorilor obţinute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent şi în capitolul referitor la analiza pieţei imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare, în condiţiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obţinută prin metoda comparaţiilor de piaţă :

42.333 lei, respectiv 8.522 euro
(la cursul de 4,9675 lei / Euro la data de 14.03.2024)

Valoarea este exprimată fără T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt :

- Valoarea a fost exprimată ţinând cont că exclusiv de ipotezele şi aprecierile din acest raport
- Valoarea propusă este în concordanţă cu caracteristicile proprietăţii imobiliare supusă evaluării cu avantajele şi dezavantajele specificate în raport.
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- Valoarea este o predicţie.

### 4.3. Recuperarea investitiei tinand cont de durata economica de functionare

Scopul abordării este stabilirea valorii de piata a terenului apoi prin reconsiderare faţă de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiţiei.

În unele cazuri există limitări impuse de legislaţie, exemple extrapolate şi închirierilor:

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Art.17 "Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente." din Legea 50/1998 actualizata.

"Art. 29. - (1) La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investiţiile realizate, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune." LEGE nr. 528 din 25 noiembrie 2004 pentru modificarea şi completarea Ordonanţei Guvernului nr. 16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum şi a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, EMITENT Parlamentul, Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 1.153 din 7 decembrie 2004.

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a terenului de :

42.333 lei, respectiv 8.522 euro

Chiria/redeventa de piata propusa reprezinta rezultatul analizei criteriale bazate pe adecvare, precizie si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

**Chirie/redeventa teren intravilan = Valoarea proprietatii / 25 ani /**
**Chirie/redeventa teren intravilan= 8.522 euro/25 = 341 euro /AN (1.693 lei/AN)**

Expert evaluator,
Probsdorfer Madalina - Evaluator autorizat
Legitimatie Nr. 15569 / 2024




Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

## 5. Declaraţia de confidenţialitate

Prezentul raport este confidenţial pentru evaluator şi utilizator; nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator faţă de o terţă parte.

Este interzisă atât publicarea prezentului raport de evaluare cât şi includerea lui integral sau parţial în documente destinate publicării fără acordul scris şi prealabil al evaluatorilor, cu certificarea formei şi contextul în care ar urma să apară.

Prezenta evaluare a fost realizată în baza informaţiilor furnizate de client, corectitudinea şi precizia datelor fiind responsabilitatea clientului.

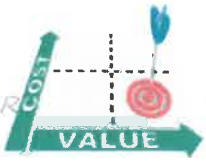
În conformitate cu uzanţele din România, valorile estimate de evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport.

## 6. Declaraţia de conformitate

Prin prezenta certific că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertimente cunoştinţe ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un cord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- În prezent sunt membru ANEVAR şi îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanţă cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor, ediţia 2022 şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport.
- Subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Expert evaluator
Probsdorfer Madalina-Eugenia, Evaluator autorizat
Legitimaţia Nr. 15569 / 2024




Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

## 7.Anexe

Anexa 1 – Grilă estimare valoare de piaţă - teren
Anexa 2 – Oferte comparabile
Anexa 3 – Extras de Carte Funciară nr. 68522

PROBSDORFER MĂDĂLINA
EVALUATOR AUTORIZAT-ANEVAR
Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Anexa 1 – Grilă estimare valoare de piaţă - teren

**ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE PENTRU TEREN**

| Elemente de comparatie | Subiect | Comp. 1 | Comp. 2 | Comp. 3 |
|---|---|---|---|---|
| ***Suprafata*** | 668.00 | **2,700** | **5,300** | **2,000** |
| ***Pret (oferta) (Eur/mp)*** | | **18** | **19** | **15** |
| ***Drepturi de proprietate*** | integral | integral | integral | integral |
| Valoarea corectiei (Euro/mp) | | 0% | 0% | 0% |
| **Pret corectat** | | **18** | **19** | **15** |
| ***Corectii de oferta (-10%)*** | | oferta | oferta | oferta |
| Valoarea corectiei (Euro/mp) | | -1.80 | -1.90 | -1.50 |
| **Pret corectat** | | **16.20** | **17.10** | **13.50** |
| ***Data ofertei*** | | recent | recent | recent |
| Valoarea corectiei (%) | | 0% | 0% | 0% |
| **Pret corectat** | | **16.20** | **17.10** | **13.50** |
| ***Localizare*** | Horea | zona targului | zona 9 mai | erou Ov.Munten |
| Valoarea corectiei (%) | | 15% | 15% | 5% |
| **Pret corectat** | | **18.63** | **19.67** | **14.18** |
| ***Acces*** | fara acces | din strada | din strada | din strada |
| Valoarea corectiei (%) | | 0% | -10% | -10% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | -2 | -2 | -1 |
| **Pret corectat** | | **16.77** | **17.70** | **12.76** |
| ***Destinatia (utilizarea terenului)*** | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| Valoarea corectiei (%) | | 0% | 0% | 0% |
| **Pret corectat** | | **16.77** | **17.70** | **12.76** |
| ***Utilitati*** | langa teren | langa teren | langa teren | langa teren |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Pret corectat** | | **16.77** | **17.70** | **12.76** |
| ***Intravilan*** | da | da | da | da |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Pret corectat** | | **16.77** | **17.70** | **12.76** |
| ***Constructie pe teren*** | nu | nu | nu | nu |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Pret corectat** | | **16.77** | **17.70** | **12.76** |
| ***Suprafata*** | 668.00 | 2,700 | 5,300 | 2,000 |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea corectiei (EUR/mp) | | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **Pret corectat** | | **16.77** | **17.70** | **12.76** |
| Total corectie bruta | | 6.09 | 6.43 | 3.59 |
| | | | | |
| **Valoarea estimata (rotund)** | | **12.76 EUR/mp** | | |
| | | **42,333 lei** | | **8,522 €** |

CURS VALUTAR: 1 EURO 4.9675 LEI

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com

Anexa nr. 2

**Oferte comparabile**

https://www.olx.ro/imobiliare/terenuri/orastie/



Orăştie Strada Targului – teren pentru case – PREŢ BUN - ZONA BUNA!!! 18 €

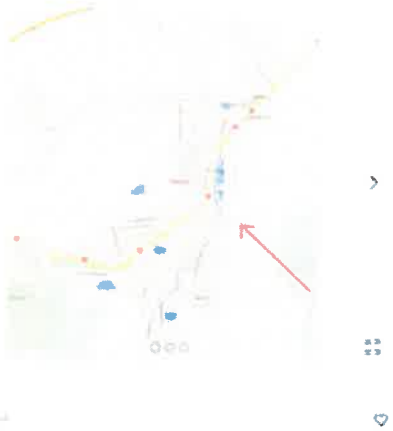


Orăştie – Strada 9 Mai: teren frumos pentru case si firme 18 €



Orăştie Zavoi – teren drept pentru case – PREŢ BUN - ZONA BUNA!!! 19 €





Orăştie Strada Targului – teren pentru case – PREŢ BUN - ZONA BUNA!!!

**18 €**

DESCRIERE

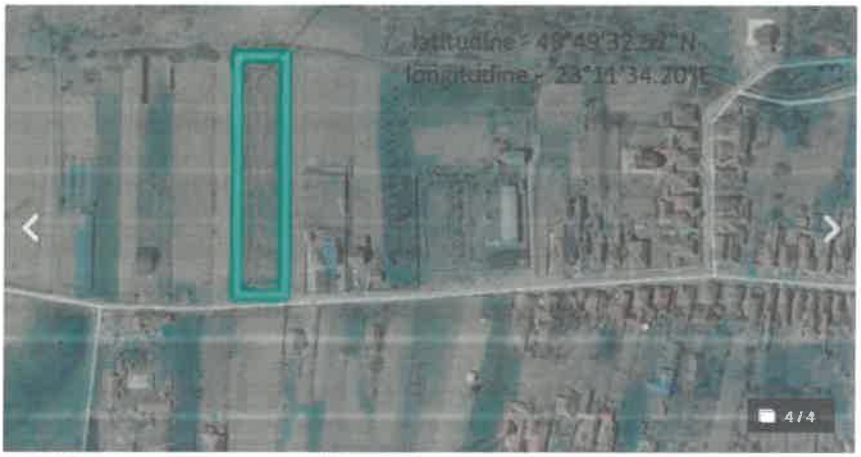
Orăştie – Strada 9 Mai: teren frumos pentru case si firme

**18 €**

DESCRIERE

https://www.storia.ro/ro/oferta/super-ofert-vnd-teren-ortie-str-crian-zona-zvoi-IDqqow.html#bc1fc10adf

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com










danielcotoara
Agentie
0746 717 687

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

## SUPER OFERTĂ !!! Vând teren Orăștie, str. Crișan, zona Zăvoi

Hunedoara (judet), Orastie

**15 €**
0 €/m²

### Prezentare generala

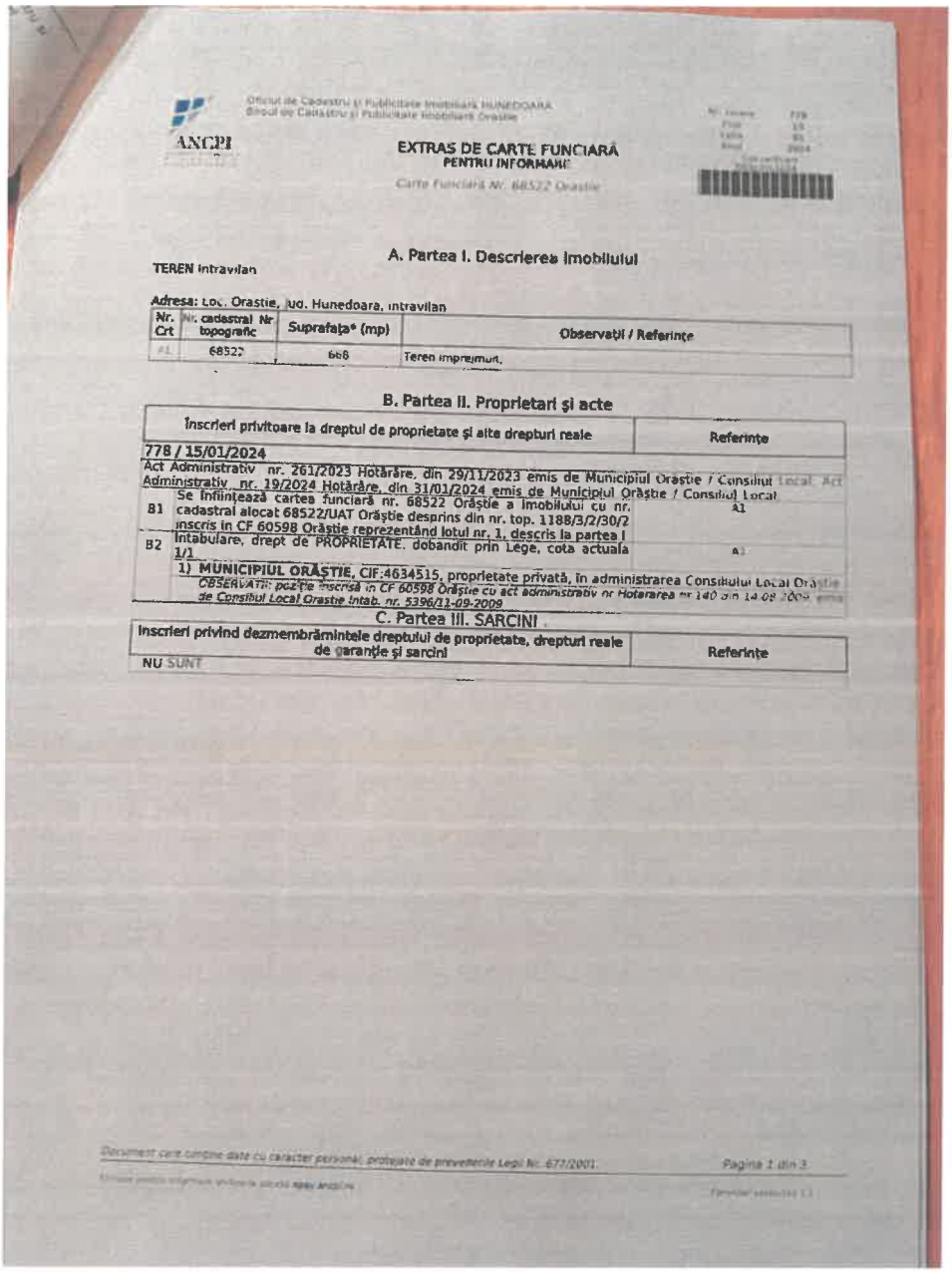
Suprafata teren (m²): **2 250 m²**

### Descriere anunt

Vand teren intravilan, str. Crisan, zona Zavoi, în suprafata de 2250 mp având frontul stradal de 13 m , pe teren este realizat branșamentul de apă și canalizare.

Drum asfaltat.

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com



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

ANCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ**
**PENTRU INFORMARE**
*Carte Funciară Nr. 68522 Orăștie*

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN intravilan**

**Adresa:** Loc. Orastie, Jud. Hunedoara, intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 68522 | 668 | Teren impreimuit. |

**B. Partea II. Proprietari şi acte**

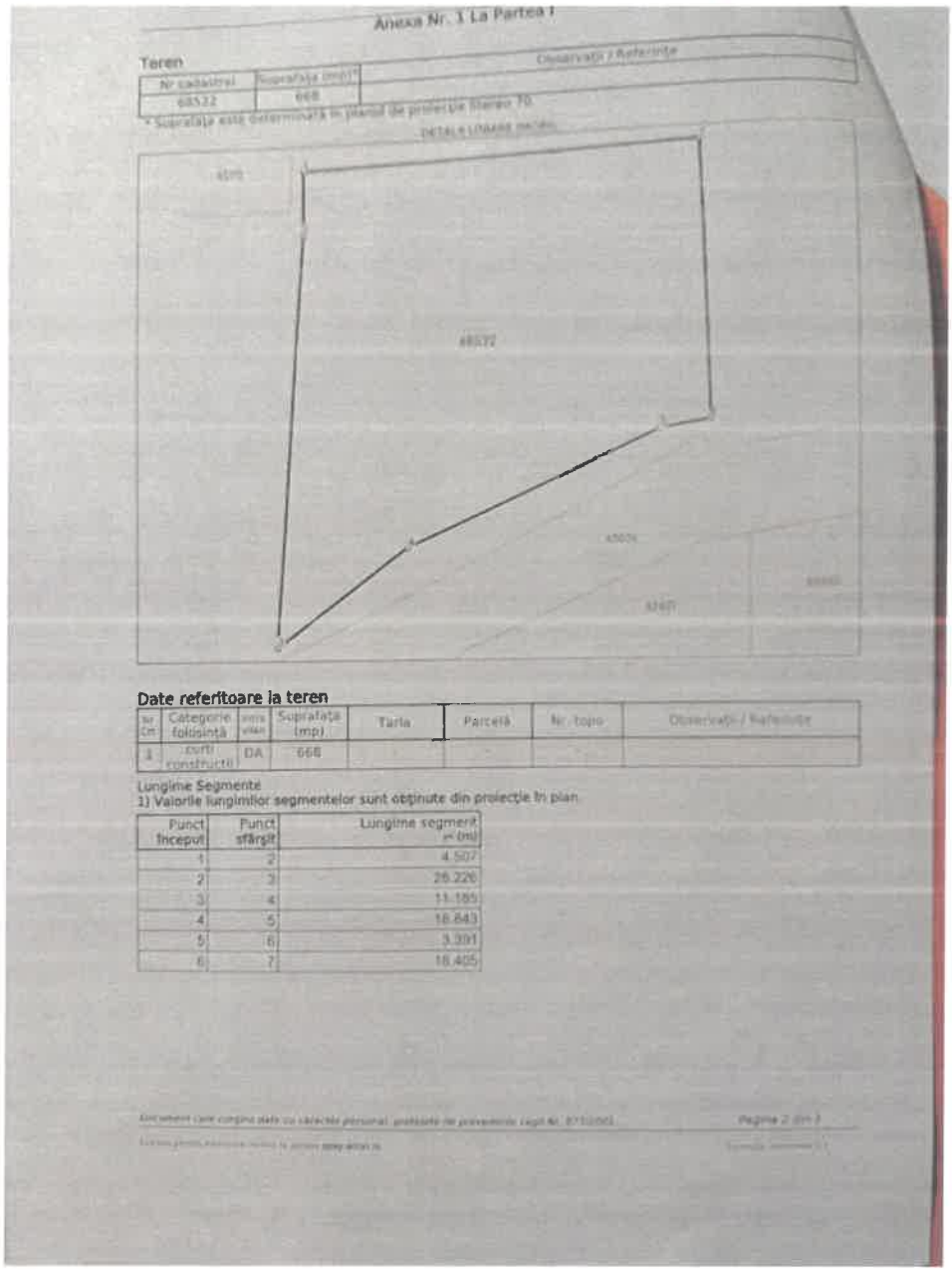
| | Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|---|
| **778 / 15/01/2024** | | |
| | Act Administrativ nr. 261/2023 Hotărâre, din 29/11/2023 emis de Municipiul Orăștie / Consiliul Local Act Administrativ nr. 19/2024 Hotărâre, din 31/01/2024 emis de Municipiul Orăștie / Consiliul Local | |
| B1 | Se înființează cartea funciară nr. 68522 Orăștie a imobilului cu nr. cadastral alocat 68522/UAT Orăștie desprins din nr. top. 1188/3/2/30/2 înscris în CF 60598 Orăștie reprezentând lotul nr. 1, descris la partea I | A1 |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | A1 |
| | 1) **MUNICIPIUL ORĂȘTIE**, CIF:4634515, proprietate privată, în administrarea Consiliului Local Orăștie *OBSERVAȚII: poziție înscrisă în CF 60598 Orăștie cu act administrativ nr Hotărârea nr 140 din 14-08-2009 emis de Consiliul Local Orastie înlab. nr. 5396/11-09-2009* | |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție şi sarcini | Referințe |
|---|---|
| NU SUNT | |

*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.* Pagina 1 din 3

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---|---|---|
| 68522 | 668 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALIU UNITATE TERITORIALA




Date referitoare la teren

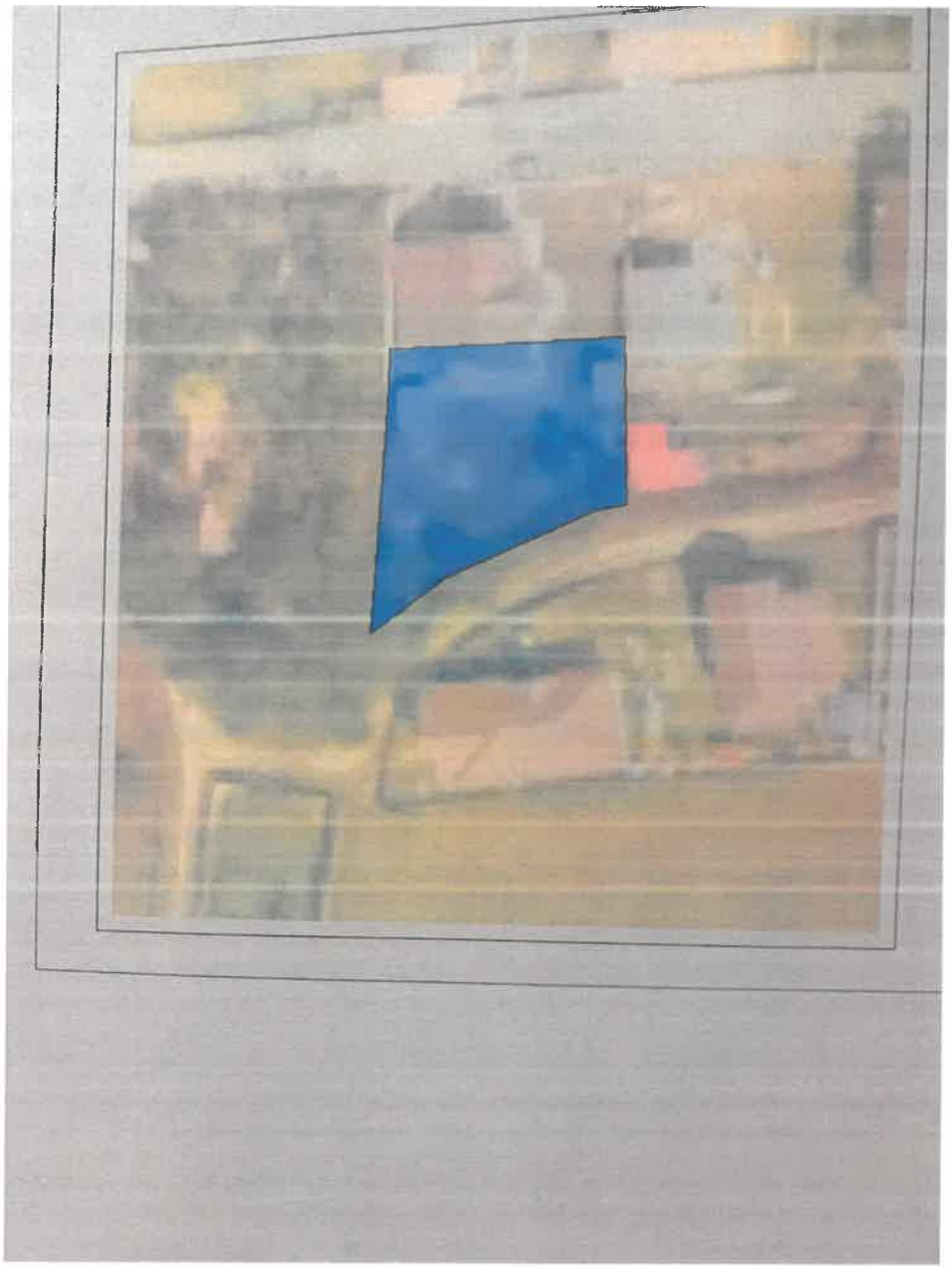
| Nr. Crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp) | Tarla | Parcela | Nr. topo | Observatii / Referinte |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | curti constructii | DA | 668 | | | | |

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

| Punct inceput | Punct sfârşit | Lungime segment (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 4.507 |
| 2 | 3 | 26.226 |
| 3 | 4 | 11.185 |
| 4 | 5 | 16.643 |
| 5 | 6 | 3.391 |
| 6 | 7 | 16.405 |

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 Pagina 2 din 2

Str. Dominic Stanca, nr. 37A, 335700 Orăştie,
jud.Hunedoara, Tel.: +40 723 036 256
E-mail : probsdorfer.madalina@gmail.com



ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
MUNICIPIUL ORĂȘTIE
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.3
la HCL nr.177 /2024

**CONTRACT DE CONCESIUNE**
**Nr. …… din …….**

## Capitolul I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1. MUNICIPIUL ORĂȘTIE** cu sediul în localitatea ORĂȘTIE, Piața Aurel Vlaicu, nr.3, cod poştal 335700, telefon 0254/241019, fax 0254/242560, e-mail primaria@orastie.info.ro, cod fiscal 4634515, având contul nr. RO 15TREZ37021A300530XXXX deschis la TREZORERIA ORĂȘTIE, reprezentată legal prin ing. Ovidiu Laurențiu Bălan în calitate de **concedent,** pe de o parte

și

**2. OPROIU NICOLAE-DAMIAN**, cu domiciliul în Orăștie, str. Horea, nr. 68 județul Hunedoara, identificat cu Cnp ……. în calitate de **concesionar**, pe de altă parte .

În temeiul prevederilor Hotărârii Consiliului Local Orăștie nr. 177/2024 privind aprobarea concesionării directe a terenului în suprafață de 668 mp, înscris în CF Orăștie nr. 68522, nr. cad. 68522, aflat în cadrul UAT Orăștie, aparținând domeniului privat al Municipiului Orăștie, precum şi al procesului - verbal de predare – primire a terenului nr. _____, s-a procedat la încheierea prezentului contract de concesiune;

## Capitolul II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

**Art.1** - Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului în suprafață de **668 mp**, înscris în CF Orăștie nr. 68522, nr. cad. 68522, aflat în administrarea UAT Orăștie şi aparținând domeniului privat al Municipiului Orăștie, cu destinația extindere anexe gospodărești pe terenul alăturat.

**Art.2. Bunurile de retur şi bunurile proprii:**

Bunurile de retur sunt compuse din :

**imobilul** - terenul în suprafață de 668 mp, înscris în CF Orăștie nr.68522, nr. cad. 68522, aflat în administrarea UAT Orăștie, aparținând domeniului privat al Municipiului Orăștie, cu destinația extindere anexe godpodărești.

- alte amenajări de utilitate publică, exceptând construcţiile**,** realizate de către concesionar.

**2.1.** La încetarea contractului de concesiune,

- **bunurile de retur** revin de plin drept, libere de orice sarcini şi în mod gratuit concedentului.
- **bunurile proprii**, sunt reprezentate de dotările necesare desfășurării activității, acestea rămânând în proprietatea concesionarului.

**2.2.** **Bunurile proprii** vor fi ridicate de către concesionar din imobil în termen de 30 de zile calendaristice de la expirarea termenului pentru care a fost încheiat prezentul contract sau de la data încetării sale înainte de expirarea termenului menționat la art. 5.

**Art.3** - Imobilul ce face obiectul prezentului contract va fi predat concesionarului de către Municipiul Orăștie, pe bază de proces - verbal de predare-primire, în termen de 10 zile de la data semnării contractului de către ultima parte.

## Capitolul III. DURATA CONTRACTULUI

**Art.4 -** Durata contractului de concesiune este de 25 ani, începând de la data semnării acestuia de către ultima parte, respectiv de la data de **…**……pănă la data de **…**…….

## Capitolul IV. PLATA REDEVENŢEI. MODALITĂŢI DE PLATĂ

**Art.5 -** Redevența datorată de concesionar este de 1693 lei/an.

**Art.6 -** Plata redevenței se va face prin ordin de plată în contul RO15TREZ37021A300530XXXXX deschis la Trezoreria Orăștie sau direct la casieria instituției.

**Art.7 -** Redevența se va achita până la data 30 aprilie ale fiecărui an. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației, iar atunci când aceasta este negativă, se va menține cuantumul redevenței din anul anterior.

**Art.8**. În caz de întârziere a plăţii redevenţei se vor percepe majorări de întârziere de **2 % lună** sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**Art.9 -** Când întârzierea plăţii redevenţei depăşeşte 60 de zile, contractul se consideră reziliat de drept, fără punerea în întârziere a concesionarului, fără vreo altă formalitate prealabilă şi fără intervenția instanței de judecată, concesionarul urmând să plătească atât redevența datorată până la eliberarea efectivă a imobilului, cât și majorările prevăzute la art. 9, concomitent cu eliberarea amplasamentului.

## Capitolul V. DREPTURILE ŞI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Art.10 - Drepturile concedentului**

a) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea prevăzută mai sus se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile stabilite în contractul de concesiune.

b) 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;

**Art.11 - Obligațiile concedentului**

a) Concedentul are obligația de a nu îl tulbura pe concesionar pe durata executării contractului de concesiune;

b) Concedentul are obligația de a-l notifica pe concesionar cu privire la apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

c) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

d) Concedentul, are obligația de a preda concesionarului imobilul care face obiectul prezentului contract în termen de 10 de zile de la data semnării acestuia de către ultima parte. La data predării imobilului se va întocmi un proces - verbal de predare-primire semnat de ambele părţi, care va face parte integrantă din prezentul contract;

e) Concedentul are obligația ca în termen de 5 zile de la data semnării contractului de concesiune de către ambele părți să transfere în contul redevenței suma depusă drept garanție de participare la licitație.

**Art.12 - Drepturile concesionarului**

a) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată care fac obiectul prezentului contract;

b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv productele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și a obiectivelor stabilite prin contractul de concesiune.

c) 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 şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

**Art.13 - Obligațiile concesionarului**

a) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 10 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună suma obligației de plată către concedent pentru anul în curs.

b) Concesionarul este obligat ca în termen de 1 an de la semnarea contractului să desfășoare activitatea în scopul pentru care a fost concesionat terenul, cu realizarea investiției asumate.

c) Concesionarul are obligaţia să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanență bunul proprietate privată, obiect al prezentului contract, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

d) Concesionarul are obligaţia să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii;

e) Este interzisă subconcesionarea, închirierea sau transmiterea sub orice formă a folosinței, cu titlu oneros, a bunului ce face obiectul concesiunii.

f) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea prevăzută şi în modul stabilitla Cap IV. din prezentul contract;

g) Cheltuielile cu investiţiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar o dată cu încetarea contractului de concesiune, bunurile de retur vor fi predat concedentului, în mod gratuit şi libere de orice sarcini

h) Concesionarul are obligaţia de a obține toate avizele şi autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfăşurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectelor propuse vor fi suportate în întregime de către concesionar;

i) Concesionarul are obligaţia să respecte normele privind protecția mediului conform legislaţiei în vigoare;

j) Concesionarul este ținut să respecte obligaţiile stabilite în Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările şi completările ulterioare, reglementările tehnice şi dispoziţiile de apărare împotriva incendiilor stabilite prin orice acte normative în domeniu, precum şi normele de S.S.M.

k) Concesionarul se obligă să execute branșamentele proprii și să încheie în numele lui contracte cu furnizorii de utilităţi, suportând costurile lunare pentru acestea (energie termică, energie electrică, apă rece şi canal, salubritate, deratizare, etc.); Repararea oricărui prejudiciu pe care concesionarul îl va cauza acestora revine în exclusivitate concesionarului;

l) Să achite taxa pe teren, potrivit actelor normative şi a hotărârilor Consiliului Local Orăștie, sens în care are obligaţia să declare contractul de concesiune la Serviciul Impozite şi taxe Locale al Primăriei Municipiului Orăștie;

m) În cazul în care interesul național sau local impune modificarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului.

n) la împlinirea termenului de finalizare a investiţiei asumate, concesionarul are obligaţia de a înainta un raport concedentului, prin care să facă dovada îndeplinirii tuturor obligaţiilor asumate.

## Capitolul VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

**Art.14 -** Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract.

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul şi va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

f) la solicitarea concesionarului, cu aprobarea concedentului. În cazul renunțării la concesiune din partea concesionarului pentru motive justificate, situaţie în care acesta are obligaţia predării terenului în mod gratuit, liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal, în termen de 60 de zile de la renunţare şi plata la zi a redevenţei şi a celorlalte taxe.

**Art.15 -** Prezentul contract poate înceta prin acordul părților.

**Art.16** - Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței şi fără îndeplinirea vreunei alte formalități, în următoarele cazuri :

a) În cazul în care concesionarul nu plăteşte redevenţa în termen de 60 de zile de la data scadentă a ultimului termen de plată (31.12), contractul încetează de drept fără intervenţia instanţelor de judecată;

b) În cazul în care concesionarul nu foloseşte imobilul conform destinației stabilite

c) În cazul în care concesionarul nu-şi respectă obligațiile prevăzute în acest contract şi nu remediază această încălcare în termen de 30 zile ;

d) În cazul în care oricare dintre părți va intra în procedura de faliment sau stare de insolvenţă sau instanţa a pronunţat dizolvarea societăţii sau suspendare.

e) Desfiinţarea titlului concesionarului asupra suprafeţei de teren ce face obiectul prezentuluicontract; concesionarul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare aunor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare în baza Legii Fondului Funciar nr. 18/1991 şi a Legii nr. 165/2013, concesionarul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la concedent.

**Art.17 -** Prezentul contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților, prin act adițional, aprobat de Consiliul Local al municipiului Orăștie, cu excepţia cazurilor prevăzute la art. 13, lit. c).

**Art.18 -** În toate cazurile prevăzute la capitolul VI, predarea - primirea terenului care face obiectul prezentului contract de concesiune se va face pe bază de proces - verbal în termen de maxim 5 zile de la semnarea contractului.

## Capitolul VII. ÎNSEMNELE PUBLICITARE

**Art.19 -** Concesionarul are dreptul să plaseze pe imobilul concesionat orice însemn ce este permis de reglementările locale și/sau naționale şi cu respectarea legislaţiei în vigoare şi a plăţii taxelor aferente.

## Capitolul VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

**Art.20 -** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

**Art.21 -** Părțile înțeleg să-şi îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract cu bună credință şi diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obişnuit în domeniul de activitate.

**Art.22 -** Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

## Capitolul IX. LITIGII

**Art.23 -** Soluționarea eventualelor litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează pe cale amiabilă, în caz contrar părţile se pot adresa instanţelor judecătoreşti competente.

## Capitolul X. FORŢA MAJORĂ

**Art.24**. Forţa majoră, definită conform legislației române, exonerează de răspundere partea care o invocă. În perioada de acţiune a forţei majore, contractul va fi suspendat, fără a prejudicia drepturile celor două părţi.

Partea care o invocă are obligaţia de a anunţa celelalte părţi, în scris, în termen de 5 zile dela apariţia evenimentului produs.

## Capitolul XI. DISPOZIŢII FINALE ŞI TRANZITORII

**Art.25 -** Redevența neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanţă bugetară certă, lichidă şi exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu.

**Art.26 -** Prezentul contract se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Art.27 -** Prezentul contract produce efecte juridice de la data semnării lui de către ultima parte, respectiv data de _____ urmată de înregistrarea sa în evidențele Primăriei Municipiului Orăștie.

CONCEDENT

MUNICIPIUL ORĂȘTIE
ing.Ovidiu BĂLAN

CONCESIONAR

Oproiu Nicolae Damian

Președinte de ședință,
SUCIU Nicolae Ilie

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU