

HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș , în suprafață de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș

Consiliul Local Ezeriș întrunit în ședință extraordinară în data de 05.11.2021:

Analizand :

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei EZERIȘ ;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Ezeriș ;
- Raportul de specialitate întocmit de secretarul general al Comunei Ezeriș ; -C.F. 32922 Ezeriș
- Raportul de evaluare cu nr 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI

În baza prevederilor art. 297 alin1 lit b) și ale art. 302,303, 305-331 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând ca sunt îndeplinite prevederile art.136 și art.139, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 196, alin.1, lit. a) din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș , aflat în domeniul privat al comunei Ezeriș , cuprins în **Anexa nr .1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș , în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș .

Art.3. Se aprobă raportul de evaluare nr. 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI, pentru imobilul teren în suprafață de **3000 mp**, situat în intravilanul localității Ezeriș , care stabilește o valoare de piață de **21.000 euro**, respectiv echivalentul a **103.900 lei** la cursul BNR de **4,9476 lei/euro** , **Anexa nr. 2**

Art.4. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile O.U.G. 57/2019 – Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 2.100 euro/an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art.5. Durata concesionării va fi de 10 de ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Art.6. Se aprobă Documentatia de atribuire a contractului de concesiune, pentru concesiunea terenului in suprafata de 3000 mp, situat in intravilanul localitatii Ezeriş , având nr. cadastral 32922, înscris in cartea funciara nr. 32922 UAT Ezeriş , cuprinsa în **Anexa nr. 3**, care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.7 (1) Comisia de evaluare si comisia de soluţionarea a contestatilor are urmatoare componenta :

- a) 2 reprezentanti ai consiliului local Ezeriş
- b) 1 reprezentant al structurii teritoriale ANAF
- c) 2 reprezentanti din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ezeriş
- d) 1 secretar (fără drept de vot)

(2) Componenta nominala a comisiei de evaluare şi ai comisiei de soluţionarea a contestatilor se aproba prin dispozitia primarului, la propunerea structurilor/institutiilor implicate, care vor desemna si cate un membru supleant.

(3) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(4) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor

(5) Componenta nominala a comisiei de contestatii se aproba prin dispozitia primarului.

(6) Membrii comisiei de soluţionare a contestaţiilor nu pot fi şi membri ai comisiei de licitaţie.

(7) Membrii comisiei de evaluare si de soluţionare a contestaţiilor şi membrii supleanţi au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor,informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(8) Persoanele desemnate să facă parte din comisia de evaluare, de soluţionare a contestaţiilor şi membrii supleanţi sunt obligaţi să dea în prealabil o declaraţie privind compatibilitatea, imparţialitatea şi obligaţia de păstrare a confidenţialităţii în raport cu calitatea de membru al comisiei, declaraţii care se vor păstra la dosarul licitaţiei.

(9) Comisia de evaluare va avea în principal următoarele atribuţii:

- a) analiza şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
- c) analiza şi evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câştigătoare.

(10) Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

(11) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

Art.8 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concendent.

Art.9 Se împuterniceşte Primarul , Secretarul general şi Contabilul Comunei Ezeriş să semneze contractul de concesiune .

Art.10 Dreptul de concesiune se inscrie in cartea funciara de catre concesionar.

Art. 11 Subconcesiunea bunului concesionat este interzisa.

Art. 12. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarul comunei Ezeriş, secretarul general si compartimentul fiscal-contabil, resurse umane.

Art. 13. Prezenta hotărâre se comunica :

- Instituţiei Prefectului judeţul Caraş Severin;

- Primarului Comunei Ezeriș ;
- Altor institutii interesate;
- Compartimentul Financiar-Contabil al Comunei Ezeriș ;
- Se face publica prin grija secretarului general al comunei Ezeriș, doamna Luchian Elena

NR 84

Din 05.11.2021

CONTRASEMNEAZĂ, SECRETAR GENERAL
LUCHIAN ELENA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DRAGOCEA PETRU



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art. 139 alin 1 și 3 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ astfel :
total consilieri în funcție 9 ;prezenți : 9

au votat : PENTRU: 7
ÎMPOTRIVĂ : 0
ABȚINERI : 2

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică, în condițiile legii, a două terenuri aparținând domeniului privat al comunei Ezeriș, jud. Caraș-Severin

OBIECTIVELE STUDIULUI:

1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea

3. Nivelul minim al redevenței
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
5. Durata estimativă a concesionării
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii.

Teren în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș, având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș, aflat în domeniul privat al comunei Ezeriș.

Terenul descris mai sus, face parte din categoria bunurilor care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale care pot face obiectul concesiunii.

1. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea

1. a. Motivele de ordin economic

Administrarea eficientă a mediului privat pentru atragerea unor venituri suplimentare la bugetul local

Realizarea cu fonduri private a unei investiții menite să stimuleze dezvoltarea localității

Încurajarea dezvoltării mediului de afaceri privat prin intermediul căruia se pot crea noi locuri de muncă, sporind astfel veniturile celor angajați și totodată nivelul de trai al populației,

2. b. Motivele de ordin financiar

Redevența ce se va încasa ca urmare a concesionării și care se va constitui ca venit la bugetul local Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu)

2.c. Motivele de ordin social

Crearea unui climat care să atragă investițiile private, cu un impact considerabil asupra comunității

Terenul care în prezent este neutilizat, va fi utilizat și va genera locuri de muncă pentru membrii comunității

2.d. Motivele de mediu

Față de starea actuală, concesionarea terenului nu va influența negativ mediul.

Concesionarul îi revine obligația, prin contractul de concesiune, să respecte prevederile legislației referitoare la protecția mediului; transferarea responsabilității către viitorul concesionar în ceea ce privește respectarea clauzelor de protecția mediului (îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, utilizarea durabilă a resurselor, măsuri de diminuare și evitare a poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației)

3. Nivelul minim al redevenței

3.1. Valoarea minimă a redevenței va fi de 2100 euro/an.

3.2. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare nr. 199/25.10.2021, întocmit de Egon Evaluari SRL.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Se vor respecta prevederile art. 312 din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației;
- concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală;
- documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre;
- concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire;
- concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile;
- persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune;
- concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens;
- concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
 - a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, în acest caz, concedentul având dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia;
- toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

Conform prevederilor art. 362 alin. (3) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

5. Durata estimativă a concesiunii

Durata concesiunii terenului este de 10(zece) ani, începând de la data semnării lui(cu posibilitatea de prelungire) .

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

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

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, 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 prevăzută la alin. precedent.

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 publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
DRAGOCEA NORU



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
LUCIAN ELENA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I CAIET DE SARCINI

Dispoziții Generale

Prezentul Caiet de sarcini stabilește condițiile pentru concesionarea unui teren proprietate privată a Comunei Ezeriș , în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș .

Concesionarea prin licitație publică a imobilului este organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019, privind Codul Administrativ și ale prezentului Caiet de sarcini.

Concesionarea prin licitației publice se va desfășura după regula licitației publice cu ofertă în plic închis , conform art. 308-331 din OUG 57/2019.

Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru concesionarea imobilului ce face obiectul prezentului Caiet de sarcini, conform art. 311 din OUG 57/2019 sunt:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) proporționalitatea;
- d) libera concurență;
- e) nediscriminarea;
- f) eficiența utilizare a domeniului privat al comunei Ezeriș .

În sensul prezentului Caiet de sarcini, termenii de mai jos se definesc astfel:

- c) Organizatorul concesionării – comuna Ezeriș
- d) Ofertanți - persoane fizice sau juridice române care transmit o ofertă;
- e) Oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică;
- f) Contractul de concesiune- contract încheiat în formă scrisă prin care Comuna Ezeriș , denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Procedura aplicată este licitația publică cu ofertă în plic închis care cuprinde trei etape:

- a) Etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) Etapa desfășurării propriu-zise a licitației;
- c) Etapa soluționării contestațiilor (dacă este cazul)

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

Teren în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș , aflat în domeniul privat al comunei Ezeriș .

b) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii : construcții industriale

Terenul poate fi folosit în scopul exploatării resurselor naturale.

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

Prin concesionarea acestui bun s-ar aduce venituri suplimentare la bugetul local.

Conform art. 129 alin. (3) lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local "asigura un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent."

Agenții economici de pe raza comunei Ezeriș sunt interesați să închirieze/concesioneze terenul. Prin valorificarea patrimoniului existent se atrag venituri la bugetul local.

Motivele de ordin economic – financiar: concesionarea bunurilor din domeniul public al comunei Ezeriș constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Redeventa obținută prin concesiune se face venit la bugetul comunei. Principalele avantaje ale concesionării imobilului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public concesionat.
- concesionarul va achita autorității locale o redeventa stabilită prin contract.
- concesionarea trece responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

Motivele de ordin social: prin concesionarea bunului public se pot crea noi locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație. Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață.

Motive de mediu: Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.

II. 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 înstrăina 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. În limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, . Fructele,, 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.

Concesionarul are obligația refacerii terenului afectat de lucrări prin reconstrucția ecologică a acestuia, la finalul perioadei pentru care a fost concesionat.

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.

În termen de 3 ani, de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a demara lucrările de construcții și inclusiv finalizarea acestora în termenul specificat în autorizația de construcție (termen de valabilitate și durată de execuție) emisă de către Comuna

Ezeriș , conform planului de afaceri depus la Comuna Ezeriș , în caz contrar se va interveni **rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.**

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat.

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

Concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

f) Durata concesiunii;

Perioada de concesionare de **10 ani** și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani

g) Redvența minimă și modul de calcul al acesteia;

Teren 3000 mp – nivel al redevenței: 2100 euro/AN calculat la cursul BNR la data plății .

Prețul de pornire pentru licitarea terenului în suma de 103.900 lei (21.000 euro) a fost stabilită prin raportul de evaluare cu nr. 199/25.10.2021, întocmit de Egon Evaluări SRL.

Plata redevenței se va face în tranșe egale trimestriale (4 trimestre) având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni din trimestrul în curs (15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 decembrie) .

Neplata în termen a 2 trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.

Pentru neplata la termen a redevenței se aplică **penalități de întârziere de 1%/ zi** .

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;

Garanția de participare la licitație este de **525 euro**, respectiv un trimestru, se achită la casieria primăriei comunei Ezeriș , CUI 3227807, din localitatea Ezeriș , Str. Principala , nr.1, *până la data limită de depunere a tuturor documentelor solicitate.*

Garanția de participare se restituie necâștigătorilor licitației în termen de 7 zile de la desemnarea câștigătorului licitației.

Garanția de participare a participantului declarat câștigător : pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului

Câștigătorul licitației, va pierde dreptul câștigat prin licitație cât și garanția de participare, dacă în decurs de 20 zile de la adjudecare nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesiune.

Taxa de participare la licitație este de **50 lei**, se achită la casieria primăriei comunei Ezeriș , din localitatea Ezeriș , str. Principala nr 1 *până la data limită de depunere a tuturor documentelor solicitate* și nu se restituie participanților la licitația publică.

Contravaloarea Caietului de Sarcini aferent licitației, inclusiv toate documentele necesare, în sumă de **50 lei**, se achită la casieria primăriei comunei Ezeriș , CUI 3227653, din localitatea Ezeriș , Str. Principala 1, *până la data limită de depunere a tuturor documentelor solicitate* și nu se restituie participanților la licitația publică.

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale 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.

Concesionarul are obligația de a respecta prevederile din domeniul protecției mediului aflate în vigoare, precum și refacerea terenului afectat de lucrări prin reconstrucția ecologică a acestuia, la finalul perioadei pentru care a fost concesionat.

II INSTRUCȚIUNI

PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Comuna Ezeriș , Cod Fiscal 3227807, cu sediul în Ezeriș, strada Principală nr. 1, telefon 0255235301, fax 0372872715, e-mail primaria.ezeris@yahoo.com , persoana de contact LUCHIAN ELENA , tel : 0728157984;

1. Condiții de transparență

- 1.1. În cazul procedurii de licitație Comuna Ezeriș are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.
- 1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.
- 1.3. Comuna Ezeriș are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire conform pct. 1.2., contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută la pct. 7.1.
- 1.4. În cazul prevăzut la pct. 1.2 Comuna Ezeriș are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- 1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la pct. 1.4. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa, cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- 1.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- 1.7. Comuna Ezeriș 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.
- 1.8. Consiliul Local are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- 1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct. 1.7., Comuna Ezeriș are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
- 1.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Comuna Ezeriș în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 1.9., aceasta din urmă are totuși 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.
- 1.11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- 1.12. Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
- 1.13. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- 1.14. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Comuna Ezeriș ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 1.15. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Comunei Ezeriș în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- 1.16. Comuna Ezeriș nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează concesionarea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrative-teritoriale.

1.17. Comuna Ezeriș are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

1.18. În cadrul comunicării, Comuna Ezeriș are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.19. În cadrul comunicării, Comuna Ezeriș 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.

1.20. Comuna Ezeriș poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

2. Reguli privind oferta

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

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul Comunei Ezeriș care administrează bunul menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (Formularul 1 ce face parte din prezenta) și o declarație de participare (Formularul 2 ce face parte din prezenta), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;

c) cerere de participare la licitație;

d) copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;

e) ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;

f) chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;

g) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat;

h) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Comuna Ezeriș ;

i) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului ORC, cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;

j) certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență, pentru persoane juridice;

k) modelul de contract însoțit de ofertant pe care acesta va menționa: „Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.

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

2.6. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

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

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

2.11. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de

licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

- 2.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.
- 2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- 2.14. Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 2.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului /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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membri comisiei de evaluare.
- 2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare, întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport.
- 2.17. În termen de maxim zile 3 lucrătoare de la întocmirea comisiei de evaluare informează în scris cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile Comuna Ezeriș este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1-2.13.

3. Comisia de evaluare

- 3.1. Conform H.C.L. Ezeriș 84/05.11.2021 se constituie comisia de evaluare și comisia de contestații, componența acestora fiind aprobată prin dispoziția primarului, care emite dispoziții în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- 3.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de cinci, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al Comunei Ezeriș, conform hotărârii de aprobare a concesiunii.
- 3.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.
- 3.4. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți prin actul administrativ prevăzut la punctul 3.1., din rândul membrilor acesteia.

4. Condițiile de participare la licitație

- 4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită, prin caietul de sarcini;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (persoane juridice).
- 4.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Ezeriș, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5. Documente obligatorii

- 5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:
 - cerere de participare la licitație;
 - copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
 - ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;

- chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului ORC, cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
- modelul de contract însoțit de ofertant pe care acesta va menționa: **„Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.**

6. Criterii de atribuire a contractului de concesiune

6.1. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune:

Cel mai mare nivel al redevenței.

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

7.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 50 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire.

În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare-50 lei.

III FIȘĂ DE DATE A PROCEDURII

1. Obiectul licitației publice:

1.a. Teren arabil în suprafață totală de 3000 m.p. situat în intravilanul Comunei Ezeriș, localitatea Ezeriș, identificat prin CF 32922 nr. cadastral 32922 -Domeniul Privat

2. Destinația bunului

Construcții industriale

3. Organizatorul licitației: Comuna Ezeriș

Cod fiscal: 3227807 cu sediul în Ezeriș, strada Principală nr. 1, telefon 0255235301, fax 0372872715, e-mai primaria.ezeris@yahoo.com, persoana de contact LUCHIAN ELENA, tel : 0728157984;

4. Durata contractului de concesiune- 10 de ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de vointa al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

5. Participarea la licitație: are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită, prin caietul de sarcini;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

6. Elaborarea și prezentarea ofertei: Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă, este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc și se depune la organizatorul licitației.

7. Documentele ofertei: Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- cerere de participare la licitație;
- copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
- ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;
- chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local,
- certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului ORC, cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
- certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență, pentru persoane juridice;
- modelul de contract însoțit de ofertant pe care acesta va menționa: „Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.

8. Garanția de participare: Garanția de participare la licitație este de 525 euro, respectiv un trimestru.

8.1. Garanția se achită la casieria primăriei Comunei Ezeriș.

8.2. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători.

8.3. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele-interese stabilite în acest sens.

8.4. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului.

9. Modul de prezentare a ofertei:

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

9.2. Ofertele se redactează în limba română.

9.3. Ofertele se depun la sediul Consiliului Local care administrează bunul menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, în ordinea primirii lor în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

a. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (**Formularul 1** ce face parte din prezenta) și o declarație de participare (**Formularul 2** ce face parte din prezenta), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;

c) cerere de participare la licitație;

d) copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;

e) ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;

f) chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;

g) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat;

h) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Comuna Ezeriș;

i) certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului ORC, cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;

j) certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență, pentru persoane juridice;

k) modelul de contract însoțit de ofertant pe care acesta va menționa: „Am citit și sunt de acord fără rezerve cu termenii și condițiile contractuale și consimt că în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare să semnăm contractul în conformitate cu prevederile din Documentația de atribuire”.

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

c. Oferta va fi depusă într-un număr de două exemplare, număr prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

d. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

e. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

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

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

h. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

i. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Comuna Ezeriș urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Deschiderea ofertelor:

10.1. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.2. Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

10. Ședința de deschidere a ofertelor

11.1. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului /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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membri comisiei de evaluare.

11.2. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia

de evaluare, întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport .

11.3. În termen de maxim 3 zile lucrătoare de la întocmirea raportului comisia de evaluare informează în scris cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

11.4. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile Comuna Ezeriș este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii inițiale.

11. Adjudecarea licitației

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este:

Cel mai mare nivel al redevenței - ponderea criteriului 100%

12. Anularea licitației

Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- circumstanțele excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului; în această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

13. Contestații

- Constațiile ofertanților declarați necâștigători se depun în scris, în termen de 5 zile calendaristice de la data comunicării hotărârii de adjudecare a licitației de închiriere la sediul Consiliului Local.

- Comisia analizează contestațiile în termen de 10 zile calendaristice de la data primirii acestora și răspunde în scris contestatarilor.

- Decizia acestei comisii este finală.

14. Modalitatea de plată

Plata obligațiilor către administrator se va face în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

15. Organizarea licitației

Publicitatea procedurii de licitație se va face prin publicarea anunțului de participare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul oficial .

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
DRAGOCEA PETRU



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
LUCIAN ELENA

FIȘA CU INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

Denumirea/numele și prenumele:

Codul fiscal/CNP:

Sediul/Adresa:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Certificatul de înmatriculare / înregistrare - (numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)/C.I.

Obiectul de activitate, pe domenii (în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul (adrese complete, telefon/ fax, certificatul de înmatriculare/înregistrare)

Data:

Semnătura



DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către:

Urmare a anunțului publicitar apărut în data deprin prezenta noi, (denumirea ofertantului)..... ne manifestăm intenția fermă de a participa la licitația organizată în data deora pentru concesiune teren intravilan, organizată de Comuna Ezeriș .

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, prevăzută în documentația de atribuire și ne asumăm responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

Data :

Semnătura :



OFERTANTUL

FORMULAR PRIVIND OFERTA FINANCIARA

Catre
Comuna Ezeriş

Examinand documentatia de atribuire, subsemnatul _____
persoana fizică /reprezentantul legal/, imputernicit al ofertantului
_____ in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse
in documentatia de atribuire oferim contravaloarea concesiunii dupa cum
urmeaza:

CF /nr. cad	Suprafata	Valoarea revedenței concesiunii / an	Valoarea totală a concesiunii

Ne angajam sa metinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90
zile respectiv de la data de _____ pana la data de _____ si ea va
ramane obligatorie pentru noi .

Intelegem ca sunteti obligati sa acceptati oferta cu cel mai mare pret
revedenței concesiunii .

Data intocmirii

Nume, prenume.....

Semnatura



CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

Nr.din.....

CAPITOLUL I: PĂRȚILE

Art.1 – Comuna Ezeriș cu sediul în comuna Ezeriș, str. Principală , nr. 1, Caraș-Severin , prin primar Rusu Ioan ,secretar general Luchian Elena, consilier (contabil) Calotă Adriana Norgia în calitate de concedent și

S.C./A.S./C.S./P.F.A/I.I/ persoana fizică.....CNP/CUI.....
cu sediul /domiciliată în.....reprezentată de
..... în calitate de concesionar,

În baza:

- H.C.L.nr..... din..... privind concesionarea prin licitație publică, în condițiile legii, a două terenuri aparținând domeniului privat al comunei Ezeriș , județul Caraș-Sererin ;

Având în vedere:

- procesul-verbal de adjudecare al licitației nr.din..... ,
înțelegem să încheiem prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 (1) - Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenului în suprafață de 3000 mp, CF 32922 Ezeriș

Folosința efectivă a terenului începe cu data de, pe baza procesului verbal de predare primire încheiat între concedent și concesionar .

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA

Art.3 - Concesionarul este obligat să exploateze terenul în conformitate cu prevederile planului urbanistic general și regulamentului local de urbanism al localității.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art.4 - Termenul de concesionare va fi de 10 ani, începând de la data semnării contractului și poate fi prelungită, prin simplul acord de vointa al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

CAPITOLUL V: REDEVENȚA

Art.5 (1) - Redevența este de **2100 euro/an calculată la cursul BNR din ziua plății** și se va plăti în tranșe egale trimestriale (4 trimestre) având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni din trimestrul în curs (15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 decembrie)

Neplata la termenul scadent a 2 trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.

Pentru neplata la termen a redevenței se aplică penalități de întârziere de 1%/ zi .

(2) - Plata redevenței se face în contulsau la casieria primăriei .

CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

Art.6 - Concedentul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea terenul, pe bază de proces-verbal, încheiat după semnarea contractului;
- b) să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile contractului de concesiune;
- c) să beneficieze de garanția constituită de concesionar;
- d) să mențină terenul în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata concesiunii, potrivit destinației sale;
- e) să inspecteze terenurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Art. 7 - Concesionarul are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;

- b) concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenurile care fac obiectul concesiunii;
- c) concesionarul nu poate cesiona contractul de concesiune și nu poate subconcesiona, închiria sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința terenului care face obiectul concesiunii;
- d) concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract;
- e) concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului;
- f) În termen de 3 ani, de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a demara lucrările de construcții și inclusiv finalizarea acestora în termenul specificat în autorizația de construcție (termen de valabilitate și durată de execuție) emisă de către Comuna Ezeriș, conform planului de afaceri depus la Comuna Ezeriș , în caz contrar va interveni rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.
- g)

CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTACTUALĂ

Art. 8 (1) - Neplata în termen a 2 trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune. Prezenta clauză echivalează unui pact comisoriu de gradul IV, conform art. 1553 din Codul Civil, procedându-se la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

CAPITOLUL VIII: INTERDICȚIA CESIUNII, SUBCONCESIONĂRII SAU CEDĂRII TERENULUI

Art. 9. - (1) Este absolut interzisă cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială terenului concesionat.

(2) Terenul este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ

Art. 10. - (1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștință celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei în maxim 15 (cinsprezece) zile de la încetare.

(6) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

CAPITOLUL X: INCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 11 - (1) Contractul de concesiune încetează în cazurile următoare:

- înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract;
- la expirarea duratei stabilite în contract;
- răscumpărarea concesiunii de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării, în această situație nepercepându-se daune.

(2) Rezilierea contractului de concesiune intervine:

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală

de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

- renunțare la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

CAPITOLUL XI: CLAUZE DE NESCHIMBARE

Art. 12 - Orice modificare a prezentului contract nu se poate face decât cu acordul părților, consemnat într- un act adițional.

CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 13 - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validarea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi _____, în _____exemplare.

CONCEDENT

CONCESIONAR

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
DRAGOCEA PETRU



CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
LUCHIAN ELENA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ - SEVERIN
COMUNA EZERIȘ
PRIMAR
NR. 250/ 01.11.2021

Sa aprobat in sedinta din 5.11.2021
cu 7 voturi pentru
2 + 1 voturi

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș, în suprafață de 3000 mp, situat intravilanul localității Ezeriș, având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș

Analizand :

- Referatul de aprobare al Primarului Comunei EZERIȘ ;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Ezeriș ;
- Raportul de specialitate întocmit de secretarul general al Comunei Ezeriș ; -C.F. 32922 Ezeriș
- Raportul de evaluare cu nr 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI

In baza prevederilor art. 297 alin1 lit b) si ale art. 302,303, 305-331 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

Vazand ca sunt indeplinite prevederile art.136 si art.139, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,cu modificarile si completarile ulterioare,

In temeiul art. 196, alin.1, lit. a) din O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ,cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului in suprafata de 3000 mp, situat in intravilanul localitatii Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris in cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș , aflat în domeniul privat al comunei Ezeriș , cuprins in **Anexa nr .1**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publica, a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș , in suprafata de 3000 mp, situat in intravilanul localitatii Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris in cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș .

Art.3. Se aprobă raportul de evaluare nr. 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI, pentru imobilul teren in suprafată de **3000 mp**, situat in intravilanul localitatii Ezeriș , care stabileste o valoarea de piata de **21.000 euro**, respectiv echivalentul a **103.900 lei** la cursul BNR de **4,9476 lei/euro** , **Anexa nr. 2**

Art.4. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizata in conditiile O.U.G. 57/2019 – Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de 2.100 euro/an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitatiei publice.

Art.5. Durata concesionării va fi de 10 de ani și poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

Art.6. Se aprobă Documentatia de atribuire a contractului de concesiune, pentru concesiunea terenului in suprafata de 3000 mp, situat in intravilanul localitatii Ezeriş , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriş , cuprinsa în **Anexa nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7 (1) Comisia de evaluare si comisia de soluţionarea a contestatilor are urmatoare componenta :

- a) 2 reprezentanti ai consiliului local Ezeriş
- b) 1 reprezentant al structurii teritoriale ANAF
- c) 2 reprezentanti din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ezeriş
- d) 1 secretar (fără drept de vot)

(2) Componenta nominala a comisiei de evaluare şi ai comisiei de soluţionarea a contestatilor se aproba prin dispozitia primarului, la propunerea structurilor/institutiilor implicate, care vor desemna si cate un membru supleant.

(3) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(4) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor

(5) Componenta nominala a comisiei de contestatii se aproba prin dispozitia primarului.

(6) Membrii comisiei de soluţionare a contestaţiilor nu pot fi şi membri ai comisiei de licitaţie.

(7) Membrii comisiei de evaluare si de soluţionare a contestaţiilor şi membrii supleanţi au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor,informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

(8) Persoanele desemnate să facă parte din comisia de evaluare, de soluţionare a contestaţiilor şi membrii supleanţi sunt obligaţi să dea în prealabil o declaraţie privind compatibilitatea, imparţialitatea şi obligaţia de păstrare a confidenţialităţii în raport cu calitatea de membru al comisiei, declaraţii care se vor păstra la dosarul licitaţiei.

(9) Comisia de evaluare va avea în principal următoarele atribuţii:

- a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;
- c) analizarea şi evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câştigătoare.

(10) Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

(11) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

Art.8 Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concendent.

Art.9 Se împuterniceşte Primarul , Secretarul general şi Contabilul Comunei Ezeriş să semneze contractul de concesiune .

Art.10 Dreptul de concesiune se inscrie în cartea funciara de catre concesionar.

Art. 11 Subconcesiunea bunului concesionat este interzisa.

Art. 12. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarul comunei Ezeriş, secretarul general si compartimentul fiscal-contabil, resurse umane.

Art. 13. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituţiei Prefectului judeţul Caraş Severin;

- Primarului Comunei Ezeriș ;
- Altor institutii interesate;
- Compartimentul Financiar-Contabil al Comunei Ezeriș ;
- Se face publica prin grija secretarului general al comunei Ezeriș, doamna Luchian Elena

Inițiator

PRIMAR
RUSU IOAN



contrasemnează

SECRETAR GENERAL
LUCHIAN-ELENA

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA EZERIȘ
Nr. 251/01.11.2021

REFERATUL DE APROBARE

privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș , în suprafață de 3000 mp, situat intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș

În conformitate cu:

- prevederile art. 13 alin. (1), art. 16 alin. (1) - (4), art. 17, art. 20 și art. 21 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- raportul de evaluare întocmit raportul de evaluare nr. 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI, pentru imobilul teren în suprafață de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , care stabilește o valoarea de piață de 21.000 euro, respectiv echivalentul a 103.900 lei la cursul BNR de 4,9476 lei/euro.

Propun ca, în temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 297 alin. (1) lit. b), art. 302-331, art. 354, art. 362 alin. (1) și (3), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, să se adopte hotărârea pentru concesionarea prin licitație publică, în condițiile legii, a terenului intravilan în suprafață de 3000mp aparținând domeniului privat al comunei Ezeriș , conform proiectului de hotărâre prezentat.

Primar,
Rusu Ioan

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA EZERIȘ
Nr. 252/01.11.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș , în suprafață de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș

Subsemnata Luchian Elena, secretar general al Comunei Ezeriș va aduc la cunoștință următoarele :

În conformitate cu:

- prevederile art. 13 alin. (1), art. 16 alin. (1) - (4), art. 17, art. 20 și art. 21 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- raportul de evaluare întocmit raportul de evaluare nr. 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI, pentru imobilul teren în suprafață de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș

- cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș

Propunem să se inițieze un proiect de hotărâre pentru concesionarea prin licitație publică, în condițiile legii, a terenului de 3000 mp în intravilan Ezeriș. domeniul privat . Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea sunt :

Motivele de ordin economic- Administrarea eficientă a mediului privat pentru atragerea unor venituri suplimentare la bugetul local, realizarea cu fonduri private a unei investiții menite să stimuleze dezvoltarea localității, încurajarea dezvoltării mediului de afaceri privat prin intermediul căruia se pot crea noi locuri de muncă, sporind astfel veniturile celor angajați și totodată nivelul de trai al populației,

Motivele de ordin financiar -Redevența ce se va încasa ca urmare a concesionării și care se va constitui ca venit la bugetul local Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu)

Motivele de ordin social- Crearea unui climat care să atragă investițiile private, cu un impact considerabil asupra comunității ,terenul care în prezent este neutilizat, va fi utilizat și va genera locuri de muncă pentru membrii comunității

Motivele de mediu Față de starea actuală, concesionarea terenului nu va influența negativ mediul.

Concesionarea prin licitație publică a imobilului este organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare . Publicitatea procedurii de licitație se va face prin publicarea anunțului de participare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul oficial.

Concesionarea prin licitație publică are la bază :

- studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 UAT Ezeriș , aflat în domeniul privat al comunei Ezeriș , cuprins în **Anexa nr .1**

- raportul de evaluare nr. 199/25.10.2021, întocmit de EGONEVALUARI, pentru imobilul teren în suprafață de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , care stabilește o valoare de piață de 21.000 euro, respectiv echivalentul a 103.900 lei la cursul BNR de 4,9476 lei/euro , **Anexa nr. 2**

- Documentația de atribuire a contractului de concesiune, pentru concesionarea terenului în suprafața de 3000 mp, situat în intravilanul localității Ezeriș , având nr. cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922

UAT Ezeriș , cuprinsa în **Anexa nr. 3** , care include: caiet de sarcini , instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației, fișă de date a procedurii, formulare și contract de concesiune .

Prin prezentul proiect de hotărâre se stabilește componența Comisia de evaluare și a comisiei de soluționarea a contestatilor Componenta nominala a comisiei de evaluare și ai comisiei de soluționarea a contestatilor se aproba prin dispozitia primarului, la propunerea structurilor/institutiilor implicate, care vor desemna si cate un membru supleant.

Având în vedere cele prezentate mai sus considerăm necesar și oportun admiterea prezentului proiect de hotarare in ședința extraordinară din 05.11.2021 .

Intocmit, secretar general

LUCHIAN ELENA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA EZERIȘ
CONSILIUL LOCAL EZERIȘ

RAPORT DE AVIZARE

COMISIA DE SPECIALITATE NR. I DIN CADRUL CONSILIULUI LOCAL EZERIȘ

AVÂND ÎN VEDERE PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU PRIVIRE LA

*Proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare
și conștientizarea privind licitația a terenului
proprietate privată a consiliului municipal de localitate
Ezeriș Municipiului local. Kros prin nr. 32972 -
CF. nr. 32972*

INIȚIAT DE CĂTRE PRIMARUL COMUNEI EZERIȘ.

COMISIA ÎȘI DĂ AVIZUL **FAVORABIL/NEFAVORABIL** CU PRIVIRE LA
PROMOVAREA PROIECTULUI SPRE PREZENTARE ȘI DEZBATERE ÎN ȘEDINȚA
ORDINARĂ A CONSILIULUI LOCAL EZERIȘ DIN DATA DE 05.11.2011.

PREȘEDINTELE COMISIEI

STEFONI ION



SECRETARUL COMISIEI

DRAGOCEA PETRU



DATA

05.11.2011

MEMBRII ÎN COMSIE:

PÎRȘAN SILVIU ADRIAN



VĂRAN RUSALIN - IONEL

RETEZAN MARIA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
COMUNA EZERIȘ
CONSILIUL LOCAL EZERIȘ

RAPORT DE AVIZARE

COMISIA DE SPECIALITATE NR. II DIN CADRUL CONSILIULUI LOCAL EZERIȘ

AVÂND ÎN VEDERE PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU PRIVIRE LA

*aprobarea raportului de evaluare și comisionare prin licitație
a terenului proprietate privată a comunei Ezeriș, în suprafață de 3000
mp. situat în intravilanul localității Ezeriș, având nr.
cadastral 32922, înscris în cartea funciară nr. 32922 NAT Ezeriș.*

INIȚIAT DE CĂTRE PRIMARUL COMUNEI EZERIȘ.

COMISIA ÎȘI DĂ AVIZUL ~~FAVORABIL~~ **NEFAVORABIL** CU PRIVIRE LA
PROMOVAREA PROIECTULUI SPRE PREZENTARE ȘI DEZBATERE ÎN ȘEDINȚA
ORDINARĂ A CONSILIULUI LOCAL EZERIȘ DIN DATA DE 05.11.2021.

PREȘEDINTELE COMISIEI
DALEA IOAN GABRIEL

SECRETARUL COMISIEI
MICȘA IONEL

DATA

05.11.2021

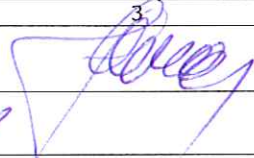
MEMBRII ÎN COMISIE:

ȘTEFONI ION

BAGIU COSMIN-IONUȚ

BIHOI ANDREI ION

CARTUȘ CU PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL EZERIȘ NR. <u>84</u> / <u>05.11.2021</u> .			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	05.11.2021	
2	Comunicarea către primar ²⁾	19.11.2021	
3	Comunicarea către Prefectul Județului ³⁾	19.11.2021	
4	Aducerea la cunoștință publică	19.11.2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ după caz		

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

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

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

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

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

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

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”

Nr. raport: 199/25.10.2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Situat in loc. Ezeris, str.18 Ghilad, jud. Caras-Severin

Nr. cad. 32922, CF nr. 32922 Ezeris

S t = 3.000 mp

Client si utilizator: PRIMARIA EZERIS

25.10.2021

Catre: PRIMARIA EZERIS

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 3.000 mp, nr. Top 32922, CF 32922 Ezeris, situat in Ezeris, str.18 Ghilad, jud. Caras-Severin

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica și am estimat valoarea de piata a proprietatii în cauză în vederea vanzarii.

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre evaluatorul autorizat EPI, EBM, Doru Petrica Dumitru, membru acreditat ANEVAR EPI, EBM cu legitimatia nr. 12378, care a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor și rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii descrise in acest raport, la 25.10.2021, este:

21.000 EUR, echivalent a 103.900 LEI

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabila in conditiile economice și juridice mentionate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

Cu deosebita consideratie,

Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
2. Certificarea evaluatorului.....	5
3. Termenii de referinta ai evaluarii	6
Obiectul evaluarii	6
Adresa proprietatii	6
Scopul evaluarii	6
Clientul raportului	6
Utilizatorul raportului.....	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Baza de evaluare.	6
Tipul valorii estimate	6
Data evaluarii	7
Inspectia proprietatii.....	7
Moneda in care se exprima valoarea estimata.....	7
Modalitati de plata	7
Conformitatea evaluarii cu SEV.....	7
Procedura de evaluare	7
Natura si sursa informatiilor.....	8
Responsabilitatea fata de terti	8
Ipoteze.....	8
Ipoteze speciale.....	10
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	11
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului.....	11
Descrierea amenajarilor si constructiilor	12
Date privind impozitele si taxele	12
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente	12
Analiza pietei imobiliare	12
5. Analiza datelor și concluziilor.....	17
Cea mai buna utilizare	17
Metoda comparatiei directe	19
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	20
6. Anexe	22

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Client	PRIMARIA EZERIS	
Utilizator	PRIMARIA EZERIS	
Data raportului de evaluare	25.10.2021	
Data inspectiei	21.10.2021 (Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza ca starea fizica a proprietatii nu s-a modificat intre data inspectiei si data evaluarii)	
Data evaluarii	25.10.2021	
Evaluator autorizat	Doru Petrica Dumitru, Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Legitimatie 12378	
Tip proprietate	Teren intravilan	
Adresa proprietatii	Loc. Ezeris, comuna Ezeris, str.18 Ghilad,jud. Caras Severin	
Cod postal	327195	
Cartier / amplasare	Periferic, Ezeris	
Utilitati	Energie electrica, apa, canalizare - la limita de proprietate	
Acces	Drum public asfaltat	
Deschidere	Front stradal cca 21,70 ml (conform plan de amplasament si delimitare a imobilului)	
Suprafata teren	3.000 mp (din acte si masuratori cadastrale)	
Proprietar	COMUNA EZERIS, cu drept de administrare Consiliul Local Ezeris	
Utilizare existenta	Teren intravilan	
Curs de schimb valutar	4,9467 LEI/EUR	
VALOAREA DE PIATA estimata	21.000 EUR	103.900 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Sarcini inregistrate	Conform extras de Carte Funciara nr. 32922 Ezeris - nr. cerere 53424/01.10.2021, asupra proprietății nu sunt inscrise sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate este asupra terenului este liber de sarcini.	
Observatii speciale	Conform inspectie si documente puse la dispozitie, categoria de folosinta este faneata. Conform solicitarii utilizatorului (adresa nr.1469/25.10.2021), s-a evaluat in ipoteza de curti constructii conform PUG	
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	-	

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul și concluziile evaluarii numai fata de clientul și utilizatorul lucrarii și certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevarate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele și conditiile limitative prezentate și reprezinta analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și impartiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de partile implicate;
- ✓ Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- ✓ Angajarea mea in aceasta evaluare și onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- ✓ Detin cunoștințele și experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- ✓ Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- ✓ La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua;
- ✓ Subsemnatul, declar ca am inspectat personal proprietatea evaluata.

Doru Petrica Dumitru – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii	Proprietatea imobiliara - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietatii	Localitate Ezeris, Comuna Ezeris, str.18 Ghilad, jud. Caras Severin; Nr. Cad 32922 Carte Funciara nr.32922 Ezeris
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 , in vederea vanzarii.
Clientul raportului	PRIMARIA EZERIS
Utilizatorul raportului	PRIMARIA EZERIS
Proprietar	COMUNA EZERIS
Drepturi de proprietate evaluate	In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de catre COMUNA EZERIS, cu drept de administrare Consiliul Local Ezeris in baza documentelor avute la dispozitie. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara nr. 32922 a loc. Ezeris , nr. cadastral 32922. In conformitate cu Extrasul de Carte Funciara prezentat, asupra proprietatii nu sunt inscise sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra terenurilor este liber de sarcini.
Baza de evaluare.	Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu
Tipul valorii estimate	cerintele clientului, reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 – SEV 100 Cadrul general. Conform acestui standard, valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. Metodologia de calcul a “valorii de piata” a tinut cont de scopul

evaluării, tipul proprietății și de recomandările [Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020](#).

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 25.10.2021 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2021 . Data evaluării este 25.10.2021 .
Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 21.10.2021 , de către evaluator autorizat Doru Petrica Dumitru, legitimație nr. 12378 , în prezenta dl. Micsa Ionel . Valoarea este valabilă în ipoteza ca starea fizică a proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (25.10.2021) este cel afișat de BNR, și anume 4,9467 lei/EUR.
Modalități de plată	Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general; ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; ✓ SEV 102- Documentare și informare; ✓ SEV 103 – Raportare; ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii; ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; ✓ SEV 400 – Verificarea evaluării; ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspectia proprietății;

- ✓ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ✓ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- ✓ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

- Extras de carte funciara nr. 32922 Ezeris - nr. cerere 53424/01.10.2021
- Extras de plan cadastral nr.cerere 53424/01.10.2021
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului scara 1:1000
- Referat de admitere
- Adresa nr.1469/25.10.2021

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- ✓ Publicatii privind piata imobiliara;
- ✓ Articole din presa.

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client și de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- ✓ Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

- ✓ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale -

Restrictii de
utilizare, difuzare
sau publicare

- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea
proprietatii
imobiliare
subiect.
Descrierea
juridica

Conform Extras de Carte Funciara nr. 32922 a loc. Ezeris – nr. cerere 53424/01.10.2021, jud. Caras Severin, proprietatea este descrisa astfel:

A. Partea I. Descrierea imobilului

455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ezeris, jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	32922		3.000	Teren neimprejmuit:

Proprietar:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53424 / 01/10/2021 Act Administrativ nr. HOTARARE, din 23/09/2021 emis de PRIMARIA EZERIS; Act Administrativ nr. CIF, din 15/02/1993 emis de MINISTERUL FINANTELOR; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACTE, din 01/10/2021 emis de PROIECT TOPO NONA SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 07/10/2021 emis de PROIECT TOPO NONA SRL; Act Administrativ nr. EXTRAS, din 29/06/2021 emis de BCPI RESITA;	
B1 se infiintiaza CFE 32922 UAT EZERIS pentru Imobilul -in suprafata de 3000 mp, nr .cad. 32922 rezultat in urma dezlipirii din imobilul cu nr. top. 3/a/2/a/1/a....1/2/1/1 Inscris in cartea funciara pe hirtie nr. 2 EZERIS, conform HCL 66 din 23.09.2021 al COMUNEI EZERIS si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI C-S in data de 08.10.2021	A1
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 6190/1996- ord.Prefectului 524/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA EZERIS, CIF:3227807	A1
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL EZERIS	A1

Sarcini:

C. Partea III. SARCINI .

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

Date despre teren:

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorii folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	3.000	-	-	-	

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Proprietatea este amplasata in zona periferica a loc. Ezeris com. Ezeris, jud. Caras-Severin, cu acces la drum public asfaltat str.18 Ghilad. In vecinatate se gasesc case si terenuri libere, Statia de epurare. Amplasarea proprietatii este prezentata in Anexa nr. 3 la prezentul raport.
- Tipul zonei: rezidential.
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale;
- Unitati comerciale in apropiere: da, mici comercianti
- Unitati de invatamant: Da
- Unitati medicale: Nu
- Institutii de cult: Nu
- Sedii de banci: Nu
- Institutii guvernamentale: Nu
- Muze: Nu
- Parcuri: Nu
- Lacuri: Nu
- Cursuri de apa: Nu

Informatii

Proprietatea este amplasata in zona periferica a loc. Ezeris com.

despre amplasament. Descrierea terenului	Ezeris, jud. Caras-Severin, cu acces la drum public asfaltat str.18 Ghilad. <i>Caracteristici fizice:</i> ○ Suprafata terenului: St = 3.000 mp (din acte si masuratori cadastrale) ○ Deschiderea la strada: Front stradal = 21,7 ml ○ Dimensiuni: - ○ Inclinare: plan ○ Forma: neregulata ○ Acces: din drum public asfaltat ○ Utilitati: - Retea urbana de energie electrica: existenta - Retea urbana de apa: existenta - Retea urbana de termoficare: inexistentă - Retea urbana de canalizare: existenta - Retea urbana de telefonie: existenta ○ Alte observatii: - <i>Caracteristici juridice:</i> ○ Utilizare legala: Rezidentiala ○ Servituti de trecere: Nu este cazul ○ Restrictii de sistematizare: Nu este cazul ○ Alte restrictii existente: Nu este cazul <i>Caracteristici economice:</i> ○ Impozite asupra terenurilor: - ○ Taxe locale de construire: - ○ Avantaje fiscale: Nu este cazul
Descrierea amenajarilor si constructiilor	Nu este cazul.
Date privind impozitele si taxele	Valorile impozabile, impozitele si taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente	Ultimele informatii despre tranzactionarea proprietatii nu sunt disponibile. -
Analiza pietei	Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care

imobiliare

intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (preponderent rezidentiale) și de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor libere cu destinatie curti constructii situate in zona localitatii Ezeris, Jud. Caras-Severin.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in localitatea Ezeris, com. Ezeris, Jud. Caras-Severin.

Utilizarile potentiale ale proprietatii sunt: rezidential si comercial. Din analiza trendului pietei am determinat ca cererea existenta este pentru utilizare nerezidentiale.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

In analiza acestei piete am investigat și aspecte legate de situatia

economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Generalitati

Comuna Ezeris, asezare romaneasca cu urme de locuire inca din secolul II e.n. din epoca daco-romana, este formata din doua sate: Ezeris si Soceni. Numele comunei se presupune ca vine de la denumirea castrului roman Aizis construit de romani pe dealurile dintre localitatile Ezeris si Firluig.

Comuna Ezeris este asezata intre doua siruri de dealuri care formeaza depresiunea Ezeris si este strabatuta de paraul Tau care isi are izvoarele la poalele Muntilor Semenici pe raza localitatii Tirnova.

Comuna Ezeris se invecineaza cu comuna Tirnova in partea de est, cu comuna Brebu si Zorlentu Mare in partea de nord, comuna Firluig si orasul Bocsa in partea de vest si Municipiul Resita in partea de sud.

Relieful este alcatuit din dealuri si lunci, inaltimea acestora variind intre 430 m si 200 m. Conditile climaterice corespund unei clime blande cu temperaturi cuprinse intre plus 30 si minus 15 grade Celsius.

Suprafata totala a comunei este de 7527 ha:

- suprafata agricola 4455 ha, din care:

- o arabil: 838 ha;
- o pasune: 1785 ha;
- o fanete: 1519 ha;
- o vii: 11 ha;
- o livezi: 302 ha;

- suprafata de padure: 3072 ha.

In urma recensamantului din anul 2002 au rezultat urmatoarele:

- populatia: 1447 locuitori;

- cladiri: 538;

- gospodarii: 446;

Caile de acces:

- drumuri comunale: 9,5 km;

- drumuri forestiere: 9,6 km;

- drumuri vicinale agricole: 27 km.

Oferta competitiva

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar, pentru a analiza oferta competitivă am studiat următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare) - aflate în curs de construire sau în faza de propunere;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construire și dezvoltare;
- proprietățile oferite la data curentă (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- numărul de proprietăți vacante și cauzele neocupării;
- conversia în utilizări alternative;
- condițiile economice și circumstanțele speciale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării;
- impactul normativelor de construcții, documentațiilor de urbanism și al altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, în urma analizei pieței s-a constatat că există oferte de vânzare pentru terenuri similare, acestea sunt oferite pe piața la prețuri cuprinse între 5-10 Euro/Mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și

preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și, de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

În analiza cererii de pe piața locuințelor sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descreștere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;
- nivelul veniturilor și salariilor;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- raportul între spațiile ocupate de proprietari și cele ocupate de chiriași;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, precum climatul, topografia, drenajul, stratul de sol bun de fundare și barierele naturale sau artificiale etc.;
- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții de cultură, instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice, cu venituri medii, suficiente pentru a contracta un credit ipotecar, angajați în domeniul public sau privat, cu putere de cumpărare medie care doresc să construiască o casă în această locație dar și din partea persoanelor juridice care doresc un sediu pentru firma lor în această locație sau să desfășoare o activitate comercială sau de servicii.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută.

Concluzii privind cererea: cererea este în creștere începând cu anul 2011, la data evaluării se poate estima o creștere a cererii pe termen scurt și mediu, cu o scădere pe termen lung.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind

superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine.

Declararea pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acesteia nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind *utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- permisa legal
- fizic posibila
- fezabila financiar
- maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea

celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în [loc. Ezeris, Com. Ezeris, Jud. Caraș-Severin](#).

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea comercială.

Având în vedere cele de mai sus, consideram că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de [teren cu destinație comercială](#). Aceasta utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber).

Metode de evaluare

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Având în vedere informațiile disponibile despre oferte de vânzare pentru terenuri similare s-a optat pentru metoda comparației directe.

In prezentul raport de evaluare nu s-au utilizat metode alternative de evaluare a terenului datorita lipsei informatiilor necesare pentru aplicarea acestor metode (lipsa informatiilor despre proprietati imobiliare cu constructii tranzactionate sau oferite la vanzare pentru metoda extractiei, lipsa certificatului de urbanism in care sunt precizati coeficientii si parametrii zonali utilizati in aplicarea tehnicii reziduale).

**Metoda
comparatiei
directe**

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

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

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

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari – cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 5 - 10 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor proprietati similare sau asemanatoare cu cea evaluata. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vanzatorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

21.000 EUR, echivalent a 103.900 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia
asupra valorii**

Valoarea rezultată în urma aplicării metodei de evaluare selectate este următoarea:

Abordarea prin comparația directă = **21.000 EUR**

Abordarea prin metode de evaluare alternative = **nu s-au aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan) și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că

abordarea cea mai adecvata in cazul de fata este metoda comparatiei directe, in urma aplicarii careia valoarea de piata a proprietatii a fost estimata la (rotund):

21.000 EUR, echivalent 103.900 LEI

la cursul valutar de *4,9467 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa nr. 1 – Abordari in evaluare

Metoda comparatiei directe

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

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

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

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost oferite la vanzare recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (vanzari – cumparari de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de vanzare pentru terenuri similare sunt cuprinse intre 5-10 EUR/mp, pretul diferind in functie de localizare, suprafata, acces, utilitati, etc.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

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

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

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	3000,00 mp	5800,00 mp	2300,00 mp	4700,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	7 €/mp	8,5 €/mp	7 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
CONDITII DE FINANTARE	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Ezeris, periferic	Ezeris, similar locatie similara	Ezeris, periferic locatie similara	Ezeris, periferic locatie similara
SUPRAFATA (mp)	3000,00 mp	5800 mp	2300 mp	4700 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	0	rezidential	rezidential	comercial
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	stradale	plan
UTILITATI DISPONIBILE	en. el, apa, canalizare- la limita de proprietate	apa, canalizare, en. el- la limita de	apa, canalizare, en. el- la limita de	apa, canalizare, en. el- la limita de
FORMA IN PLAN	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	3000,00 mp	5800 mp	2300 mp	4700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		7 €/mp	9 €/mp	7 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,7 €/mp	-0,9 €/mp	-0,7 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei	Conditiiile pietei
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Ezeris, periferic	Ezeris, similar	Ezeris, periferic	Ezeris, periferic
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6 €/mp	8 €/mp	6 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	3000,00 mp	5800 mp	2300 mp	4700 mp
Cuquantum ajustare (%)		10%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,6 €/mp	0,0 €/mp	0,6 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)		rezidential	rezidential	comercial
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat	drum public asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan, 2 fronturi	plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-1 €/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en. el, apa, canalizare- la limita de proprietate	apa, canalizare, en. el- la limita de proprietate	apa, canalizare, en. el- la limita de proprietate	apa, canalizare, en. el- la limita de proprietate
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		10%	-10%	10%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,6 €/mp	-0,8 €/mp	0,6 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		7 €/mp	7 €/mp	7 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		,0 €/mp	,0 €/mp	,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		6,93 €/mp	6,89 €/mp	6,93 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,6 €	0,8 €	0,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		10%	10%	10%
Numarul de ajustari (buc.)		1	1	1
VALOARE DE PIATA* :	7 €/mp	21.000 €	, echivalent a	103.900 lei
*Conform GEV 630/art. 54, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4,9467 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Ezeriș, similar - locație similară

Co_B: Ezeriș, periferic - locație similară

Co_C: Ezeriș, periferic - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o justare de 10%

Co_B - nu necesită ajustări

Co_C, cu suprafața mai mare, primește o justare de 10%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară () cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: drum public asfaltat - similar

Co_B: drum public asfaltat - similar

Co_C: drum public asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: plan - similar

Co_B: plan, 2 fronturi stradale - superior (-10 %)

Co_C: plan - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: apă, canalizare, en. el - la limita de proprietate - similar

Co_B: apă, canalizare, en. el - la limita de proprietate - similar

Co_C: apă, canalizare, en. el - la limita de proprietate - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: neregulată -

B: neregulată -

C: neregulată -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Anexa nr. 2 - Fotografii:

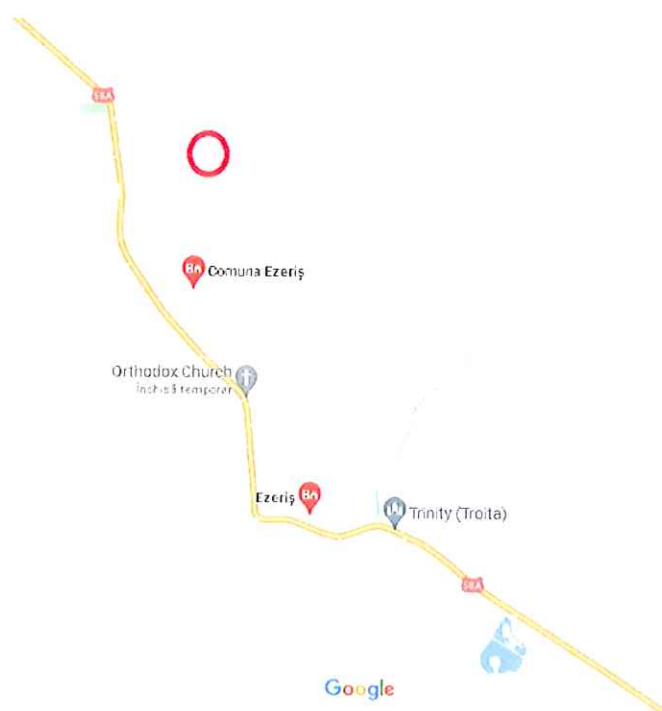
Acces



Perspectiva teren



Anexa nr. 3 – Incadrare in zona



Anexa nr. 4 – Cotații de piață

Comparabila A

romimo.ro
o mica rusinuta

Contul meu Favorite Agentii

+ Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

Toate categoriile



Romimo.ro Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

Teren intravilan in ezeris 5800 m2

Caras-Severin, Ezeris Vezi pe harta

7 EUR

0726331463

Salveaza anuntul pe mail tau

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fia ceta

Vizualizari: 876

Raporteaza



Specificatii

Suprafata terenului

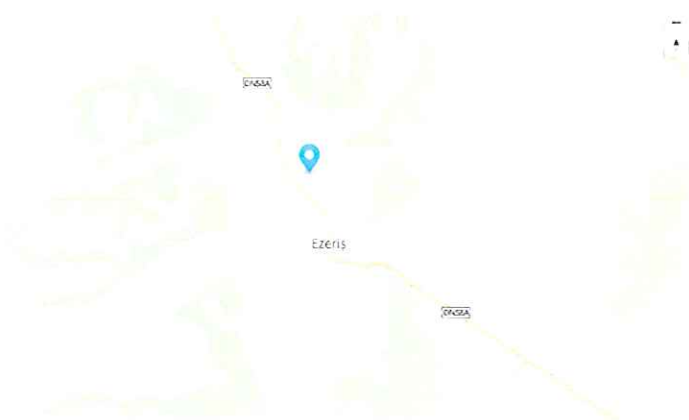
6200,0 m²

Accept schimburi

da

Descriere

Vand teren intravilan in Ezeris 5800 m2, nr de casa, apa, canalizare, curent in fata terenului. Pret 7€ m2., suprafata totala: 5800, acte la zi, se poate și parcela.



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-in-ezeris-5800-m2/78086c737b6a6a55.html>

Comparabila B

romimo.ro
o mare austeritate

Contul meu Favorite Agenți + Adauga anunt

Cauta anunturi Toate judetele Toate categoriile

Romimo.ro Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Vand teren intravilan in ezeris -caras severin 2300 mp doua fronturi nstradale
Caras-Severin, Ezeris [Vezi pe harta](#)

8,50 EUR

0728970435

Salveaza anuntul pe mai tarziu

Messaj

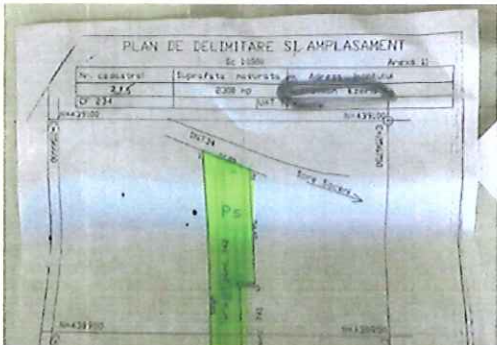
Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari 649

Raporteaza




Specificatii

Suprafata terenului

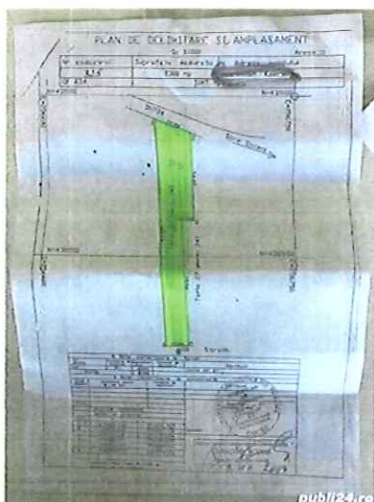
2300,0 m²

Front stradal

2 fronturi stradale

Descriere

teren intravilan In Ezeris jud Caras Severin . doua parcele conform desenului . 8,5 euro/ mp



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-ezeris-caras-severin-2300-mp-doua-fronturi-nstradale/171e4e8d590474eh16d95gg1965eg5d2.html>

Comparabila C

Teren de vânzare

Acasa > Caras Severin > Ezeris > Teren intravilan, intabulat, acte la zi .

Proprietar verificat



32.900 €

2 luni în urmă

Salvează

Distribuie

Proprietar
Fara Comision

0724830445

Chat WhatsApp »

Teren intravilan, intabulat, acte la zi .

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:	7 €	Suprafață utilă	4700 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Teren intravilan, com. Ezeris, sat Ezeris, supr afata 4700 m2 . Terenul detine schita topometrica se ofera fiscal se poate face vanzare-cumparare fara probleme. Are nr de casa, totodata este la diferenta de nivel de aproximativ 10 m fata de sosea, fara a se avea probleme cu inundatiile. Ideal pentru casa. Cale de acces proprie cu posibilitate de extindere in extravilan Schimb cu apartament in Resita Pret 7 Euro/mp nu se negociaza!

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/4700-mp-teren-vanzare-ezeris-35420147>

Comparabile suplimentare

Teren zona Ezeris



Descriere teren

De vanzare teren 2700 mp, 300 mp constructibil, apă, canalizare, curent, zona Ezeris. Pret 5 euro/mp.

ID Oferta: 2451

Pret Vanzare: € 5 5

Zona:

Suprafata: 2700 mp

Reper:

Fronturi: 1

Localizare: Intravilan

Deschidere: x ml

Strazi: In lucru

Pretabil: Agreement

Actualizat la: 3 Iunie 2021

Numar de afisari: 7248



Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details



Imo Danser

0745265450

office@imodanser.ro

Contacteaza agentul

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta cu ID:
2451

Caracteristici generale

✓ Distanța utilitatii: Pe Teren

Utilitati: Apa, Canalizare, Curent

✓ Alte caracteristici:

<https://www.imodanser.ro/teren-de-vanzare-ezeris-2451.html>

Teren intravilan ezeris

Caras-Severin, Ezeris [Vezi pe harta](#)**8 500 EUR negociabil**

Publicat la 08.05.2021 20:59:17

0733501290



Salveaza anuntul pe mail tau

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 913

Raporteaza



Bogdan

Telefon validat

Vezi toate anunturile

Urmareste



Specificatii

Suprafata terenului

1200,0 m²

Front stradal

14

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan in Ezeris.

Suprafata de 1200 mp.Front stradal 14 m.

Acces usor la toate utilitatile (apa curenta, canalizare, energie electrica, retea RCS RDS, in localitate primaria a demarat proiectul privind constructia retelei de gaz metan, etc.), drum asfaltat.

Preț 8500 EUR ușor negociabil.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-ezeris/7e27h6d6317i7d37eghg143e7g4gg478.html>

Anexa nr. 5 – Documentele proprietatii



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32922 Ezeriș

Nr. cerere	53424
Ziua	01
Luna	10
Anul	2021



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ezeris, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32922	3.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53424 / 01/10/2021		
Act Administrativ nr. HOTARARE, din 23/09/2021 emis de PRIMARIA EZERIS; Act Administrativ nr. CIF, din 15/02/1993 emis de MINISTERUL FINANTELOR; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ACTE, din 01/10/2021 emis de PROIECT TOPO NONA SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 07/10/2021 emis de PROIECT TOPO NONA SRL; Act Administrativ nr. EXTRAS, din 29/06/2021 emis de BCPI RESITA;		
B1	se înființează CFE 32922 UAT EZERIS pentru imobilul -în suprafața de 3000 mp, nr .cad. 32922 rezultat în urma dezlipirii din imobilul cu nr. top. 3/a/2/a/1/a....1/2/1/1 înscris în cartea funciara pe hirtie nr. 2 EZERIS, conform HCL 66 din 23.09.2021 al COMUNEI EZERIS și a documentației cadastrale avizată de OCPI C-S în data de 08.10.2021	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE -în seria rangului cu încheierea de carte funciara nr 6190/1996- ord.Prefectului 524/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA EZERIS, CIF:3227807	
B3	Intabulare, drept de ADMINISTRARE	A1
	1) CONSILIUL LOCAL EZERIS	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 32922 Comuna/Oraș/Municipiu: Ezeriș

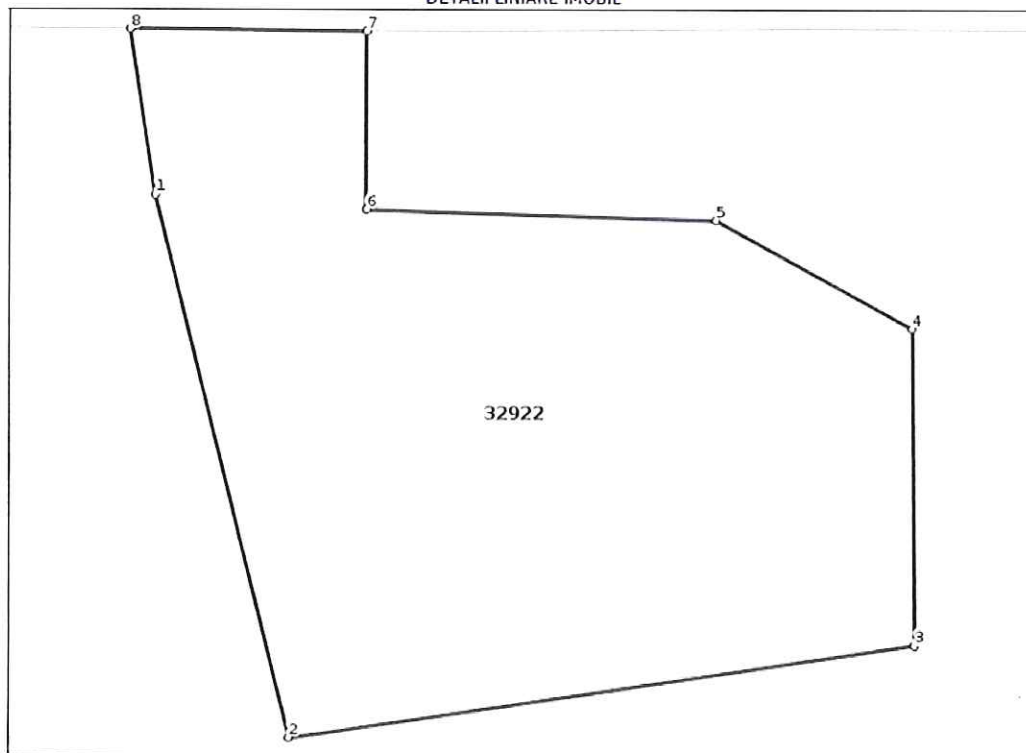
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32922	3.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	3.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.82
2	3	57.924
3	4	28.678
4	5	20.465
5	6	32.045
6	7	16.186

Carte Funciară Nr. 32922 Comuna/Oraș/Municipiu: Ezeriș

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	21.703
8	1	15.249

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

13-10-2021

Data eliberării,

13/10/2021

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

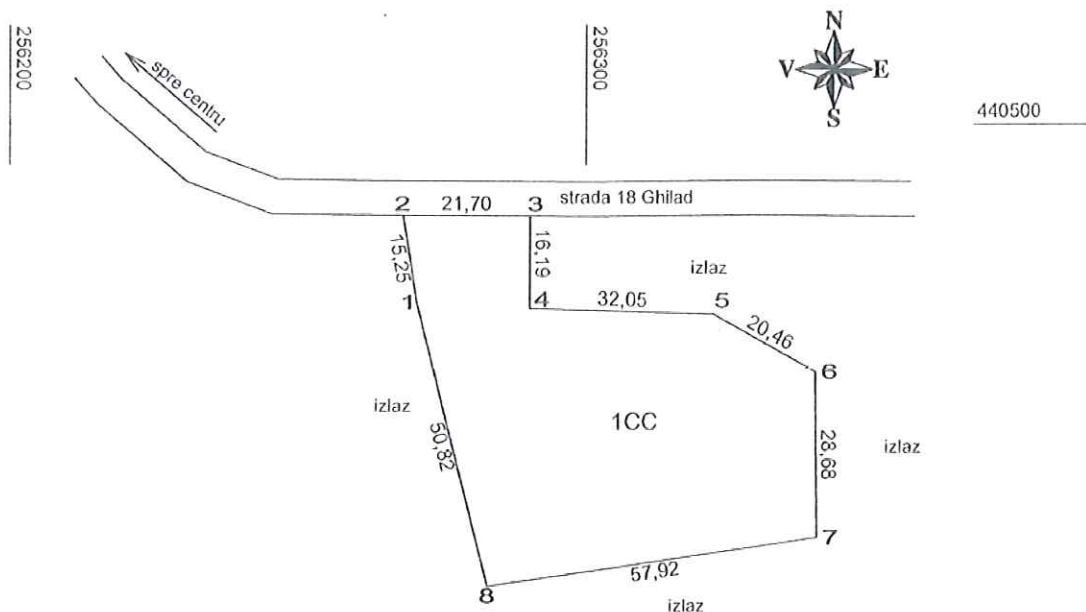
(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa nr. 1.35

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
32922	3000mp	Com. Ezeris, jud. Caras Severin
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
2 Ezeris	Ezeris	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	3000	teren nelprejmuț
Total		3000	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului=3000mp Suprafața din act =3000mp			
Executant, top. ing. Lazarovici Veronica Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren Semnătura și ștampila VERONICA LAZAROVICI VERONICA LAZAROVICI 2021.10.07 09:49:51 +03'00'		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data Semnat digital de Florin-Georgel Ghiciu Florin-Georgel Ghiciu Data: 2021.10.08 08:46:10 +03'00' Ștampila BCPI	
Data : septembrie 2021			

Referat de admitere, cerere nr. 53424 / 01-10-2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita
Adresa: Resita, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800

Nr.	53424
Ziua	01
Luna	10
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Prima înregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA EZERIS

Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 53424 din data 01-10-2021, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilul a fost înregistrat provizoriu în evidența OCPI CARAS-SEVERIN cu numărul cadastral

1) 32922, Loc. Ezeris, Jud. Caraș-Severin, UAT Ezeriș, în suprafață măsurată de 3000 mp și suprafață din acte 3000 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 08-10-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
FLORIN GEORGEL GHICIU



100108302359

Incheiere Nr. 53424 / 01-10-2021



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

Dosarul nr. 53424 / 01-10-2021

INCHEIERE Nr. 53424

Registrator: SOFIA GAINA

Asistent: VALI NICOLAIE SUCIU

Semnal : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA EZERIS domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.EXTRAS/29-06-2021 emis de BCPI RESITA;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.ACTE/01-10-2021 emis de PROIECT TOPO NONA SRL;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/07-10-2021 emis de PROIECT TOPO NONA SRL;
- Act Administrativ nr.HOTARARE/23-09-2021 emis de PRIMARIA EZERIS;
- Act Administrativ nr.CIF/15-02-1993 emis de MINISTERUL FINANTELOR;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere ,precum si documentatia cadastrala receptionata

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 32922
- se infiintiaza CFE 32922 UAT EZERIS pentru imobilul -in suprafata de 3000 mp, nr .cad. 32922 rezultat in urma dezlipirii din imobilul cu nr .top. 3/a/2/a/1/a.....1/2/1/1 inscris in cartea funciara pe hirtie nr. 2 EZERIS, conform HCL 66 din 23.09.2021 al COMUNEI EZERIS si a documentatiei cadastrale avizata de OCPI C-S in data de 08.10.2021 asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 32922 UAT Ezeris;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 6190/1996- ord.Prefectului 524/1991 mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA EZERIS, sub B.2 din cartea funciara 32922 UAT Ezeris;
- se intabuleaza dreptul de ADMINISTRARE asupra A.1 in favoarea CONSILIUL LOCAL EZERIS, sub B.3 din cartea funciara 32922 UAT Ezeris;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA EZERIS

LAZAROVICI VERONICA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

14-10-2021

Registrator,

SOFIA GAINA

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 32922 / UAT Ezeriș



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

Resita, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800

Nr. cerere	53424
Ziua	01
Luna	10
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 32922 / UAT Ezeriș

TEREN Intravilan

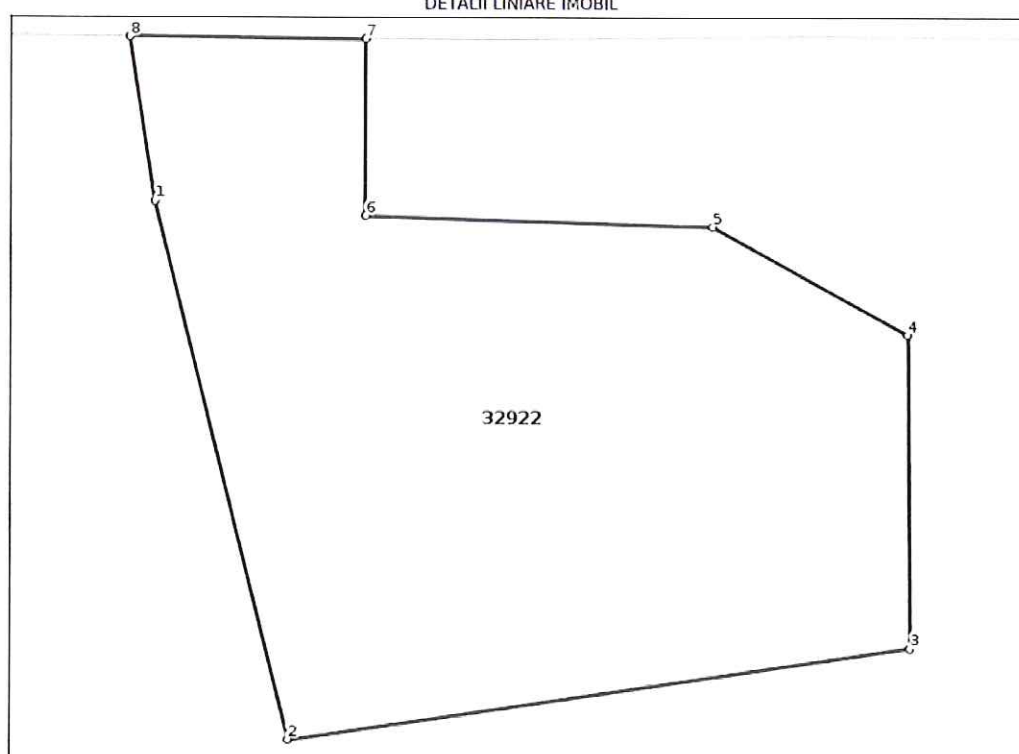
Adresa: Loc. Ezeriș, Jud. Caraș-Severin

Comuna/Oraș/Municipiu: Ezeriș

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
32922	3000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 32922 / UAT Ezeriș

Incadrare în zonă
scara 1:1000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 32922 / UAT Ezeriș

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	3.000			
	TOTAL:		3.000			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	50.82
2	3	57.924
3	4	28.678
4	5	20.465
5	6	32.045
6	7	16.186
7	8	21.703
8	1	15.249

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 08-10-2021

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORIN GEORGEL GHICIU