



CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE OLĂNEȘTI

Str.1 Decembrie, nr.1, Băile Olănești, județul Vâlcea, România
Tel/fax: 0250/775099; 0250/775012, E-mail: primariabailcolanesti@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 6

privind: *Aprobarea concesiunii terenului în suprafața de 653 mp, situat în orașul Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3, catre SC ALIROMAND SRL*

Consiliul Local al orașului Băile Olănești, județul Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 31 ianuarie 2019 la care participă un număr de 12 consilieri locali, din totalul de 13 în funcție.

În conformitate cu art. 35 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, a fost ales președinte de ședință dl. Trasca Flavius Iulian.

Analizând cererile nr. 13424/11.12.2018 și nr. 1183/31.01.2019 prin care S.C. ALIROMAND S.R.L cu sediul în Baile Olanesti, str. Bailor nr.15, reprezentată prin administrator Ghimis Gheorghe, solicită concesiunea terenului în suprafață de 653 mp situat în intravilanul orașului Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3, județul Valcea, ce aparține domeniului public al orașului Baile Olanesti, amplasat adiacent imobilului cu adresa str. Alea Trandafirilor, nr. 2, Baile Olanesti, județul Valcea, și strada Libertatii, în vederea amenajării unei parcuri și a unor spații verzi ambientale, cu extinderea spațiului construcției cu funcțiunea de “Centru de recreere, agrement și sănătate” ce aparține solicitantului.

În baza expunerii de motive a Primarului orașului Băile Olănești asupra proiectului de hotărâre, a avizului de legalitate dat de Secretarul orașului, precum și a rapoartelor de avizare ale comisiilor pe domenii de specialitate ale Consiliului Local al orașului Băile Olănești.

Examinând referatul nr. 970/25.01.2019 completat cu referatul nr. 1186/31.01.2019 prin care compartimentul Urbanism propune concesiunea, prin încredințare directă, către SC ALIROMAND SRL, a terenului în suprafața de 653 mp situat în intravilanul orașului Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3, județul Valcea, număr cadastral 37467, intabulat în cartea funciara 37467 UAT Baile Olanesti și având în vedere situația de vecinatate, la limita de est, cu proprietatea solicitantului concesiunii iar scopul atribuirii terenului servește creării unui nou acces din strada Libertatii, realizarea unei parcuri și amenajarea de spații verzi, cât și pentru ameliorarea diferenței de nivel între strada Libertatii și strada Alea Trandafirilor, prin consolidarea amplasamentului aferent strazii Libertatii și regularizarea paraului pe porțiunea zonei concesionate. Pentru aceasta este necesară aprobarea extinderii construcției solicitantului spre a deservi Centrului de recreere, agrement și sănătate ce se dorește a se edifica, cu respectarea normelor și legislației specifice lucrărilor propuse precum și protecția mediului înconjurător.

Terenul în suprafață de de 653 mp face parte din domeniul public al orașului Băile Olănești - Anexa nr. 5, poziția 29, la HGR nr.1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea și nu a fost revendicat de persoane fizice sau juridice.

Având în vedere Studiul de oportunitate, Caietului de sarcini, Raportul de evaluare, Planul cadastral de amplasament și delimitare și amplasament zonal, Certificatul de urbanism nr. 3/22.01.2019 și respectând PUG-ul orașului, terenul are destinație de construire.

Cu respectarea prevederilor: Art. 15 lit. (e) din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, în raport de care terenul poate fi concesionat fără licitație cu plata unei redevențe stabilită potrivit legii, în situația extinderii construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia; art. 17 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată; art. 9 alin. (1) și art. 10 alin. (2) din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr. 22/2007, cu modificările și completările ulterioare; art. 5 din H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică; art. 871-873 din Codul civil; HCL nr. 113/21.12.2018 privind aprobarea de principiu a concesionării terenului în suprafața de 653 mp, situat în orașul Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3.

Întrunindu-se cvorumul necesar cu votul majorității consilierilor în funcție, respectiv voturi"pentru"= 12.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit. c) raportat la alin. (5), lit. a), art. 45, alin. (1) art. 48 alin. (2) și art. 115, alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se însușește *Raportul nr. 162/17.01.2019* întocmit de Evaluator Autorizat în domeniile: „Evaluarea Proprietății Imobiliare, Evaluarea Bunurilor Mobile – Covrescu Valerian, membru titular ANEAR” privind evaluarea terenului în suprafața de 653 mp, situat în orașul Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3, identificat prin CF 37467 a UAT Baile Olanesti, număr cadastral 37467, cuprins în *Anexa nr. 1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Se aprobă *Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini* în vederea concesionării suprafeței de 653 mp situate în orașul Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3, către SC ALIROMAND SRL, cuprinse în *Anexa nr. 2* și *Anexa nr. 3* care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 - 1) Se aprobă *concesionarea terenului în suprafață de 653 mp*, situat în orașul Baile Olanesti, strada Libertatii, nr. 3, aflat în domeniul public al orașului Baile Olanesti, identificat prin CF 37467 a UAT Baile Olanesti, număr cadastral 37467,

judetul Valcea, identificat potrivit *Planului de amplasament si delimitare* conform *Anexei nr. 4* la prezenta hotarare, *prin încredințare directă către SC ALIROMAND SRL*, CIF 2542261, J38/1241/1991 cu sediul pe strada Bailor, nr. 15, Baile Olanesti, jud Valcea, reprezentata legal prin administrator Ghimis Gheorghe, în vederea amenajarii unei parcuri si a unor spatii verzi ambientale, igenizarea si regularizarea zonei prin consolidarea amplasamentului din dreptul strazii Libertatii si cursul paraului Olanesti pe portiunea zonei concesionate.

2) Se aprobă extinderea spatiului constructiei cu functiunea de “Centru de recreere, agrement si sanatate” ce apartine SC ALIROMAND SRL, situat in strada Aleea Trandafirilor, nr. 2, Baile Olanesti, judetul Valcea, prin amenajarea de ziduri de sprijin pentru stabilizarea terenului, in scopul amenajarii obiectivelor prevazute la alin. 1).

Art.4 -Se stabilește plata unei redevențe de 250 euro/luna, plătită în lei la cursul BNR din data plății, pe o perioadă de 10 ani, semestrial, respectiv 31 martie prima tranșă, 30 septembrie tranșa a doua, la care se adugă contravaloarea folosinței terenului.

Art.5 – Durata concesiunii va fi de 49 ani de la data încheierii *Contractului de concesiune* evidentiat pin *Anexa nr. 5* la prezenta hotarare și poate fi prelungită cu încă jumătate din maximul inițial in conditiile aprobarii prin hotarare de consiliul local, in baza unei solicitari depusc de concesionar cu cel puțin 3 luni inainte de data expirarii contractului.

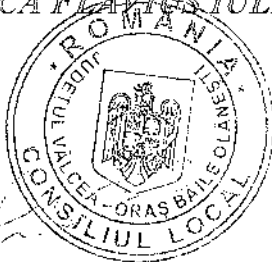
Art.6 – Se împuternicește Primarul orașului să încheie contractul de concesiune.

Art.7 - Prezenta hotărâre poate fi atacată, în condițiile Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, la instanța de contencios administrativ, respectiv, Tribunalul Vâlcea- Sectia de contencios administrativ si fiscal.

Art.8 – Hotărârea se aduce la îndeplinire de către Primarul orașului Băile Olănești prin compartimentele de specialitate.

Art.9 – Hotărârea se comunică Primarului, compartimentelor Urbanism-amenajarea teritoriului, Buget-contabilitate, Impozite și taxe, SC ALIROMAND SRL, Instituției Prefectului Județului Vâlcea și se aduce la cunoștință publică prin afișare si publicare pe site-ul primăriei.

PRESEDINTE SEDINTA
TRASCA FLAVIUS IULIAN



Contrasemnează,
p.SECRETAR,
jr.Mihalcea Marian

Băile Olănești, 31 Ianuarie 2019

ANEXA NR. 1
S.C. TOPO LIVE ENGINEERING S.R.L. RM. VALCEA
STR. MORILOR NR 131, JUDETUL VALCEA
TEL: 0250 743 826
0744 558 257
0742 074 943



RAPORT DE EVALUARE

TEREN

Situat în

Oras Baile Olanesti, str Libertatii nr 3, judetul Valcea

Proprietar: ORASUL BAILE OLANESTI
Beneficiarul lucrării: ORASUL BAILE OLANESTI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[17.01.2019]



19

JUDETUL VALCEA

TEL/FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943



SCRISOARE DE INAINTARE

Catre: ORASUL BAILE OLANESTI
Adresa: oras Baile Olanesti, str 1 Decembrie jud Valcea
Ref. TEREN s = 653 mp (conform contract), proprietatea ORAS BAILE OLANESTI , in vederea concesiunii
Data: 17.01.2019

Stimate , d-l Primar

Asa cum am convenit prin Contractul de prestari servicii nr. 596/16.01.2019 in urma analizei documentației puse la dispoziție de dvs., am inspectat și analizat proprietatile de tip proprietati imobiliare(teren), amplasata in orasul Baile Olanesti . Raportul de Evaluare (Raportul) care insoteste aceasta scrisoare a fost realizat in contextul determinat de sferamisiunii de evaluare, definita conform Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2018. Sfera misiunii de evaluare este prezentata in cadrul Raportului si cuprinde informatii cu privire identificarea si competentele evaluatorului

- identificarea clientului si destinatarilor
- scopul evaluarii
- tipul valorii
- data evaluarii si data raportului
- natura si sursa informatiilor
- ipoteze si ipoteze speciale
- restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- confirmarea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare (SEV)
- descrierea Raportului

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, extrase de carte funciara, documente fiscale, oferte ale producatorilor, etc.

Raportul contine 12 pagini .

COVRESCU VALERIAN
Administrator





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 162/17.01.2019

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta TEREN in suprafata de 653 mp (conform contract),proprietatea ORASULUI BAILE OLANESTI

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiunii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea TEREN , avand o suprafata de 653 mp situat in orasul Baile Olanesti, str Libertatii, nr 3 jud Valcea .

PROPRIETAR si BENEFICIAR: ORASUL Baile Olanesti cu sediul : oras Baile Olanesti str 1 Decembrie nr 1, jud Valcea, avand CIF 2541215 , reprezentata prin – Vasilache Vasile Sorin-in calitate de Primar ;

DATA EVALUARII: 17.01.2019

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 17.01.2019

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,6830

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat TEREN , aflate in proprietatea ORASUL BAILE OLANESTI in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

140.000 LEI echivalent 30.000 Euro

Valoarea de piata a imobilului se calculeaza ,pentru o perioada de concesiune de 49 ani ,rezultind o valoare anuala a redeventei este de 612 EURO (2.857 lei)

Valoarea *redeventei lunare* este de cca (238 lei/luna echivalent a 51 EURO/luna), adica 0,37 lei/mp ,echivalent 0,08 EURO/mp .

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF Raportul contine 12 pagini, la care se adauga ANEXELE.

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EDM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2019

24





RAPORT DE EVALUARE

nr. 162/17.01.2019

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU VALERIAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EI(Evaluarea intreprinderilor),EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11787 valabila pentru 2018. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate in concordanta cu reglementarile din STANDARDELE RVALUARE BUNURI ANEVAR 2018 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul ca in derularea misiunii de evaluare am respectat cerintele etice si profesionale, continute in "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabila 2019





3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) 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 dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absentia unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea nu este afectata de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea sa valorizeze mai mult sau mai putin.



3.2 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opiniile evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- 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.
- 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 proprietatea in chestiune;
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii; schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- 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;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

➤

3.3 Ipoteze si conditii speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2018 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.4.OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea TEREN , în suprafata 653mp situat in oras Baile Olanesti, str Libertatii nr 3 , jud Valcea .

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 17.01.2019, in vederea concesiunii de catre Primaria Baile Olanesti .

3.6.TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului, prin contractul de prestari servicii nr. 596/16.01.2019, incheiat intre ORASUL Baile Olanesti,beneficiar si SC COVRESCU SRL- prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este ea definita in SEV:

„Valoarea de piata este 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.”

3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluării este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 17.01.2019.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 17.01.2019.

3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluării, publicat de catre BNR, respectiv 1 EURO = 4,6830 LEI.



3.9. MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

3.10. INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectat de catre COVRESCU VALERIAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI, EBM si EI (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in data de 16.01.2019

Proprietatea imobiliara inspectata se afla in zona centrala, in intravilanul orasului Baile Olanesti.

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul ORASULUI Baile Olanesti, care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al lui ORASUL BAILE OLANESTI, dreptul de proprietate dobandit prin HG.

3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafata terenului;

- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Acte de proprietate
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Presa si site-uri de specialitate: olx.ro, multecase.ro

3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.



Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea TEREN , situat in orasul Horezu , str Libertatii nr 3, jud Valcea, avand o suprafata 653 mp,

4.1.2 Situatia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral,

Imobilul este dobindit de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

- Inventar Primaria Baile Olanesti HG
- HCL nr 113/21.12.2018.privind concesionarea teren in suprafata de 653 mp
- schita cadastrala

4.1.3 Descrierea proprietatii

Ptproprietatea imobiliara TEREN in suprafata totala de 653 mp, este amplasata pe str Libertatii , avand destinatia de teren spatiu verde

Conform planului topografic anexat, imobilul are urmatoarele vecinatati:

- la Nord- Orasul Baile Olanesti ,
- la Est - proprietati particulare
- la Vest: ,str Libertatii si zid sprijin
- la Sud: Orasul Baile Olanesti

Teren

Terenul se afla intr-o zona de spatiu vegetatie forestiera,avand forma neregulata si accidentala.

Pe teren se afla utilitati : energie electrica, apa,

Presedinte de sedinta
Trasca Flavius Iulian

ASSAD

S.C. ASSAD S.R.L.
STR. STIRBEI VODA NR.13
RM. VALCEA, JUD. VALCEA
C.U.I. 18404761 ATR. FISC. RO
NR. REG. COM. J38/140/21.02.2006
TEL. 0722225811



STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru emiterea unui certificat de urbanism in vederea concesiunii unui teren in suprafata de 653,00 m.p. ce apartine domeniului public al orasului Baile Olanesti amplasat adiacent imobilului cu adresa STR. ALEEA TRANDAFIRILOR NR.2 , BAILE OLANESTI, JUDETUL VALCEA, si STR. LIBERTATII in vederea amenajarii unei parcuri si a unor spatii verzi ambientale si extinderea spatiului constructiei cu functiunea de "Centru de recreere, agrement si sanatate". Pentru aceasta, se impune consolidarea si regularizarea paraului, cu respectarea normelor si legislatiei specifice lucrarilor propuse precum si protectia mediului inconjurator.

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului de investitie	CONCESIONARE TEREN S=653,00m.p.
Amplasamentul	STR. TRANDAFIRILOR , BAILE OLANESTI, JUDETUL VALCEA
Titularul investitiei	S.C. ALIROMAND S.R.L. prin Ghimis Gheorghe
Beneficiarul investitiei	S.C. ALIROMAND S.R.L. prin Ghimis Gheorghe
Elaboratorul studiului	S.C. ASSAD S.R.L.

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

Situatia actuala

terenul apartine domeniului public al Orasului Baile Olanesti, are o suprafata de 653,00m.p., are o forma neregulata, are o diferenta de nivel foarte mare si nu este amenajat

Descrierea investitiei

Se doreste concesiunea unei suprafete de 653,00m.p. pentru crearea unui nou acces din Str. Libertatii, realizarea unei parcuri ,amenajarea unui spatiu verde si extinderea constructiei "Centru de Recreere, Agrement si Sanatate" in imediata vecinatate de est de catre solicitantul concesiunii. Datorita diferentei de nivel intre cele doua strazi, str. Libertatii si Str. Aleea Trandafirilor, (peste 10,00m.l.), in vederea realizarii constructiei si amenajarii terenului este necesar ca sistemul constructiv al noii constructii sa fie din cadre de beton armat, cu pereti din beton armat cu hidroizolatii pe partea de sud, vest si nord. Este oportun ca adiacent constructiei, pe terenul solicitat spre concesiune sa se amenajeze ziduri de sprijin pentru stabilizarea terenului. Astfel se va realiza o parcare pentru clienti si pentru personal cu acces direct din str. Libertatii. Pe terenul neconstruit cu alei de acces si parcuri se vor planta arbori, arbusti ornamentali si gazon pentru a crea o imagine agreeabila, specifica unui centru urban modern.

Suprafata de teren ce face obiectul concesiunii este destinata amenajarii unui acces si a unei parcuri auto, a unei zone verzi ambientale necesara si extinderea spatiului constructiei in curs de executie cu functiunea de centru de recreere, agrement si sanatate. Pentru aceasta, se impune consolidarea si regularizarea paraului, cu respectarea normelor si legislatiei specifice lucrarilor propuse precum si protectia mediului inconjurator.

3. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

Zona si amplasamentul

Terenul este amplasat in intravilanul orasului Baile Olanesti, conform Planului Urbanistic General al localitatii. Accesul pe teren se face din str. Libertatii.

Vecinatati : - la est - S.C. ALIROMAND S.R.L.
- la sud - PROPR. DINCULESCU I. SI DOMENIU PUBLIC
- la vest - STR. LIBERTATII
- la nord - DOMENIU PUBLIC

Statutul juridic al imobilului/imobilelor (teren/constructii)

Terenul apartine domeniului public al Orasului Baile Olanesti, are o suprafata de 653,00m.p., are o forma regulata, are o diferenta de nivel foarte mare si nu este amenajat.

Studii topografice

Lista ridicare topo pe trei coordonate atasata prezentei documentatii (plande situatie)

Variantele constructive de realizare a investitiei.

Construirea unor ziduri de sprijin si a obiectivului mai sus amintit si terasarea la cota str. Libertatii.

Studiu de existenta a utilitatilor si analiza de consum

Necesarul de utilitati

Plutii tehnice de asigurare cu utilitati

Concluziile evaluarii impactului asupra mediului, daca este cazul

DURATA DE REALIZARE SI ETAPELE PRINCIPALE; GRAFICUL DE REALIZARE A INVESTITIEI

Costurile estimative ale investitiei

Analiza cost-beneficiu

Sursele de finantare a investitiei

Estimari privind forta de munca ocupata prin realizarea investitiei

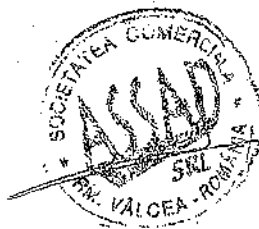
Principali indicatori tehnico-economici ai investitiei

Concluzii si acorduri de principiu

DESENE DESENATE

Plan de amplasare in zona (1:5000):

Plan de situatie (1:500)



Intocmit
Arhitect Ion Ghica



Prezinta de sedinta

Trasca Flavius Iulian



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea pentru extindere constructii, in conformitate cu art.15 aliniatul "e" din legea 50/1991, a terenului in suprafata de 653 mp situat in intravilanul orasului Baile Olanesti, str. Libertatii, nr. 3, jud. Valcea, teren apartinand domeniului public al orasului, descris in anexa nr.5, poz.29 la H.G. nr.1362/2001.

1. INFORMATII GENERALE

1.1. Descrierea si identificarea terenului care urmeaza sa fie concesionat

1.2. Obiectul concesiunii il constituie terenul in suprafata de 653 mp, situat str. Libertatii, nr. 3, aparținând domeniului public al orasului Baile Olanesti conform H.G.1362/2001 poz. 29 si conform extras carte funciara cu nr. cadastral 37467.

1.3. Atribuirea contractului de concesiune se face in conformitate cu prevederile legale in vigoare, respectiv:

- Legea 50/1991 art.15 aliniatul "e", terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata taxei de redeventa stabilite potrivit legii, in urmatoarele situatii:

- pentru extindere constructii pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

- OUG nr. 54 / 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobata prin Legea nr. 22 / 2007 si a Normelor metodologice de aplicare

- Legea nr. 215 / 2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii

(2.1) Suprafata de teren ce face obiectul concesionarii este destinata amenajarii unei parcuri auto a accesului, a unei zone verzi ambientale necesara si extinderea spatiului comercial existent "Construire centru de recreere agrement si sanatate".

Pentru executarea parcurii, concesionarul va consolida amplasamentul aferent strazii Liberatii si regularizarea paraului pe portiunea concesionarii.

Toate obiectivele realizate vor trebui sa se incadreze in legislatia specifica precum si in protectia mediului inconjurator.

3. Conditii de exploatare ale bunului concesionat

(3.1). Concesionarul este obligat la valorificarea continua si permanenta a terenului concesionat in masura in care folosinta neintrerupta face posibil acest lucru .

(3.2) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminente producerii unor evenimente care sa conduca la indisponibilitatea folosirii terenului

concesionat, va notifica de indata acest fapt concedentului in vederea luarii masurilor ce se impun pentru exploatarea acestuia in regim de continuitate.

(3.3) Pe durata concesiunii, concedentul poate sa verifice modul de exploatare a bunului concesionat, cu notificarea prelabila a concesionarului.

(3.4) Concesionarul se obliga sa obtina toate racordurile utilitatilor in baza proiectelor tehnice, care vor trebui aprobate de catre concedent sau de institutivitate abilitate in acest sens.

(3.5) Concesionarul are obligatia de a intretine si exploata terenul concesionat cu diligena maxima, pentru a conserva si dezvolta valoarea acestuia pe toata durata concesiunii, in conformitate cu strategia concedentului.

(3.6) Concesionarul trebuie sa asigure toate conditiile de protectie a mediului in conformitate cu legile in vigoare.

Viitorul concesionar va genera venituri primariei prin plata redeventei, a taxelor si impozitelor legale .

4. Durata concesiunii

1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând si poate fi prelungita pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin acordul partilor, conform prevederilor Art.7, alin.(3), din Oug nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

5. Redevanta

Redevanta concesiunii este de 30.000 euro, conform raport evaluare nr.162/17.01.2019, respectiv 46 euro/mp si va fi platita semestrial intr-o perioada de 10 ani de la data incheierii prezentului contract, platile urmand a fi efectuate pana la 31 martie, respectiv 30 septembrie. Plata se efectueaza in lei, la cursul BNR din ziua platii.

Valoarea redeventei lunare este de 250 euro/luna pentru achitarea sumei totale in 10 ani, pentru suprafata de 653mp, suma urmand a fi platita in lei, la valoarea de schimb a cursului valutar din ziua platii. Concesionarul este obligat sa plateasca redevanta la valoarea, in termenul si modul stabilite prin contractul de concesiune;

Sa plateasca pe durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si administratiei publice locale;

Concesionarul este de drept in intarziere in cazul in care termenul scadent convenit pentru plata redeventei s-a implinit fara ca aceasta obligatie sa fi fost executata. Executarea cu intarziere a obligatiei de plata a redeventei atrage obligatia la plata de penalitati de intarziere conform legilor in vigoare, calculate la suma datorata si neplatita. Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza în situatia în care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract.

6. Regimul bunurilor utilizate de concesionar

6.1. La expirarea contractului de concesiune , concesionarul este obligat sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcini, bunul concesionat.

6.2. Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii.

6.3. Concesionarul va utiliza pe perioada desfasurarii contractului de concesiune urmatoarele bunuri:

-Bunuri de retur:

Terenul ce face obiectul concesiunii :

- suprafata de 653mp;

7. Obligatiile concesionarului privind protectia mediului

7.1. Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor, protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului;

7.2. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii regularizarea si continuitatea activitatii în scopul careia a fost concesiionat spatiul.

7.3. Concesionarul este obligat sa respecte normele de securitate a muncii in perimetrul in care isi desfasoara activitatea.

8. Alte obligatii impuse concesionarului

Concesionarul are obiiigatia de a pune la dispozitia concedentului evidentele si informatiile solicitate in legatura cu clauzele contractului de concesiune

9. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE

9.1 CLAUZE FINANCIARE SI ASIGURATORII

Ofertantii trebuie sa depuna urmatoarele documente in scopul calificarii, care sa fie semnate pe fiecare pagina a documentului depus in partea dreapta jos, de catre reprezentantul societatii:

- scrisoare de intentie;
- certificat de inmatriculare din care sa rezulte obiectul de activitate , precum si codul unic de inregistrare;
- declaratia pe propria raspundere a administratorului societatii ca firma nu se afla in reorganizare sau lichidare - in original;
- certificatul fiscal ca nu are datorii fata de bugetul local, bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale;
- Copie dupa actul de identitate;

Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 lei;

10. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

11. DISPOZIȚII FINALE

(11.1) Contractul de concesiune se va încheia după 20 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, conform prevederilor Art.42 din OG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune.

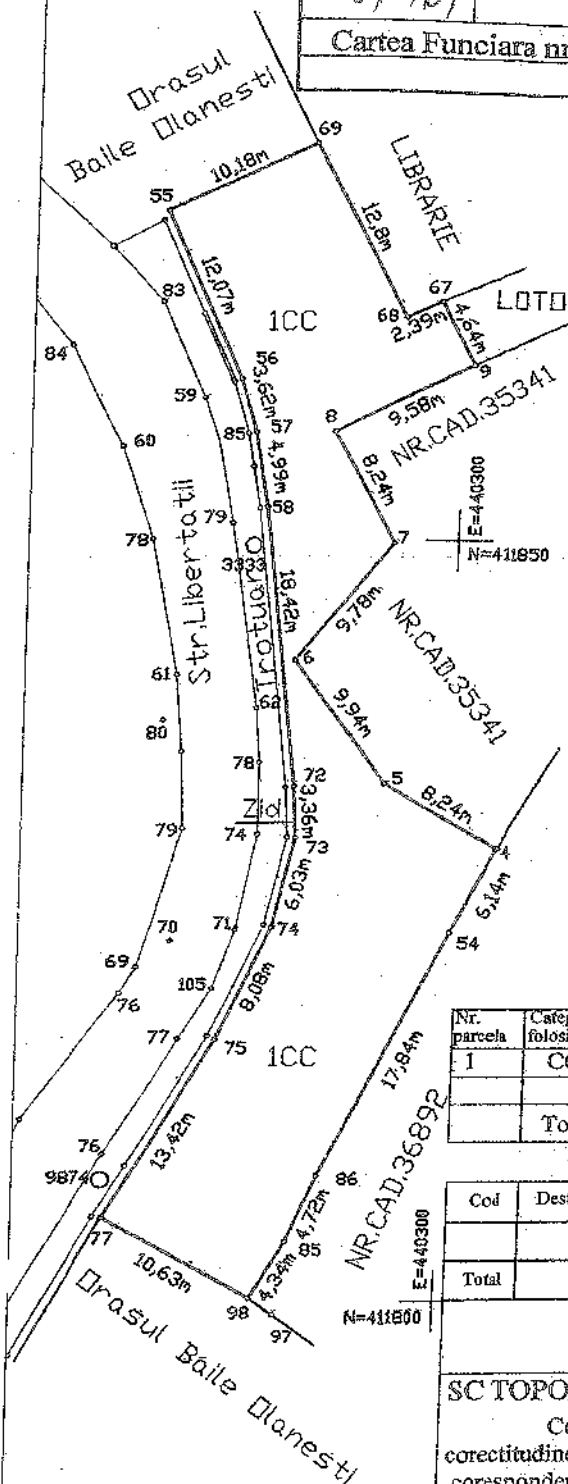
(11.2) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. (5.1), precum și refuzul ofertantului declarat castigator de a încheia contractul de concesiune poate atrage plata daunelor- interese de către partea în culpa conform prevederilor art. 50, alin. (1) și (2) din OG 54/2006 clauzele convenite în contract de către partile contractante, în completarea celor dintai, dar fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(11.3) Litigiile dintre concedent și concesionar care decurg din interpretarea și executarea contractului, vor fi soluționate potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, după epuizarea căilor de soluționare pe cale amiabilă.

(11.4) Toate completările și modificările contractului de concesiune vor fi făcute în scris în forma unui act adițional la contractul de concesiune, cu acordul ambelor părți.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului Scara 1:500

Nr.cadastral <i>37467</i>	Suprafata masurata a imobilului(mp) 653	Adresa imobilului Loc.Livadia, str.Libertatii, nr.3.	
Cartea Funciara nr.	UAT	Baile Olanesti-Intravilan	



9872

9871



A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	653	Teren delimitat de zid de sprijin din beton intre pct.,55,56,57,58,72,73,74,75,76,77,neimprejmuit intre pct.77,98,85,86,54,4,delimitat de zid de sprijin din beton intre pct.4,5,6,7,8,9,neimprejmuit intre pct.9,67,68,69,55.
Total		653	

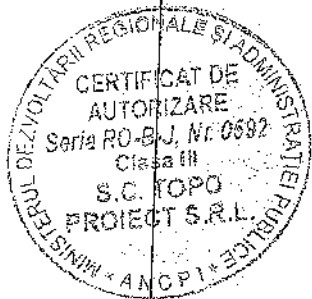
B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata masurata a imobilului=653mp
Suprafata din acte=900mp.

SC TOPO-PROIECT SRL prin Ionescu Ilie
Confirm executarea masuratorilor la teren
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestia cu realitatea din teren.

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



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VALCEA
MIHAI MINODORA
SUBINGINER I A

4/03/01-2019

10m

Data 02.01.2019

INCADRAREA IN ZONA (Scara 1 : 5000)
 L 35-97-A-d-4-II



ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 3230
 Ion
 GHICA
 Arhitect
 cu drept de semnatura

AMPLASAMENT STUDIAT
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:5000



S.C. ASSAD S.R.L.
 RM. VALCEA, TEL 072225811
 CUI RO18404761, 138/140/21-02-2006

VERIFICATOR/EXPERT



SEF PROIECT
 PROIECTAT

ARHITECT ION GHICA
 ARHITECT ION GHICA

SCARA: 1:5000
 DATA: 12-2018

BENEFICIAR: S.C. ALIROMAND S.R.L.
 prin Ghimis Gheorghe
 ADRESA: STR. BAILOR NR. 19, BAILE OLANESTI, JUD. VALCEA
 DENUMIRE PROIECT:
 CONCESIONARE TEREN
 AMPLASAMENT: STR. TRANDAFIROL,
 BAILE OLANESTI, JUD. VALCEA

PROIECT NR.
 2012-54
 FAZA:
 CONCESIONARI
 TEREN
 PLANSA NR.
 A01

PLAN DE INCADRARE IN ZONA