



**JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL DRĂGUȘ**

Str. Principală, nr. 42, tel. 0268249618, fax. 0268249601
e-mail primariadragus@yahoo.com

HOTĂRÂRE nr. 10
Din data de 21.01.2022

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, proprietate publică a comunei Drăguș

Consiliul Local al comunei Drăguș, județul Brașov întrunit în ședința ordinară, din data de 21.01.2022;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 170/14.01.2022 al primarului comunei Drăguș;
- raportul nr. 171/14.01.2022 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Drăguș;
- avizul comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Drăguș;
- Raportul de evaluare nr. 123/12.01.2022, întocmit de către Dobrila Liliana expert evaluator membru titular ANEVAR proprietatea evaluată este terenul în suprafață totală de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105854, 105855, 105853, 105856, 105858 Drăguș, proprietate publică a comunei Drăguș;
- extrasul de C.F. nr. 105854, 105855, 105853, 105856, 105858 emise de către B.C.P.I Fagaras;
- HCL nr. 104/ 29.12.2021 privind acordul de principiu pentru concesiunea prin licitație publică a imobilului – terenuri în suprafață totală de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105854, 105855, 105853, 105856, 105858 Drăguș, proprietate publică a comunei Drăguș

Având în vedere prevederile:

- art. 858, 866, 871-873 din Codul Civil;
 - art. 302-308, 309-321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 129, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. b), art. 139, alin. 3, lit. g), art. 196 alin. 1, lit. a) din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare al terenului în suprafață totală de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 a comunei Drăguș, nr. cadastral 105853, 105854, 105855, 105856, 105858, situat în extravilanul localității Drăguș, județul Brașov, categoria de folosință faneeată, întocmit de evaluator Dobriță Liliana, atestat ANEVAR, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică în condițiile legii, a imobilului – teren, aflat în domeniul public al comunei Drăguș, în suprafață totală de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, având nr. Cadastral 105853, 105854, 105855, 105856, 105858.

(2) Se stabilește nivelul redevenței minime 9,8878 lei/ mp, echivalentul a 2 Euro/mp- 1 euro =4,9439 lei (de 20.272 lei/an), calculată conform legii, având în vedere Raportul de evaluare.

Art.3. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață totală de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă caietul de sarcini privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, conform anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se împuternicește primarul comunei Drăguș, domnul Greavu Cornel în vederea semnării contractului de concesiune.

Art.7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către primarul comunei Drăguș.

Presedinte de ședință,
Fogoros Ioan Viorel



Contrasemnează
Secretar general UAT, Rusu Camelia Maria

La ședința din 21.02.2022 au fost prezenți 8 consilieri din totalul de 9 consilieri
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 8 de voturi pentru, Prezenta s-a difuzat : un ex Instituția Prefectului, Primar, Afișaj, Dosar ședință;

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP,4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310
ANEXA NR.1 HCL NR.10 / 21.01.2022.

PRIMĂRIA comunei DRĂGUS
Jud. Braşov
Nr. 123
din 12.01 2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Carte Funciara	Nr. cadastral	Proprietar
1	Teren extravilan	23.976	105853	105853	Comuna Dragus- DOMENIUL PUBLIC
2	Teren extravilan	1.520	105854	105854	Comuna Dragus- DOMENIUL PUBLIC
3	Teren extravilan	7.275	105855	105855	Comuna Dragus- DOMENIUL PUBLIC
4	Teren extravilan	12.971	105856	105856	Comuna Dragus- DOMENIUL PUBLIC
5	Teren extravilan	5.509	105858	105858	Comuna Dragus- DOMENIUL PUBLIC
	TOTAL	51.251			Comuna Dragus- DOMENIUL PUBLIC

BENEFICIAR:

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS, JUD. BRASOV

DATA EVALUARII: 10.01.2022

PRESEDINTE DE SESIUNTA,
FOCORA ION VIOREL



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

SECRETAR GENERAL LMI,
RUSCU OAMERIA MARIANA



Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**
TEREN EXTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS, persoana juridica de drept public conform art.96 alin 1 din OU 57/2019, cu sediul in Dragus, str. Principala, nr. 42, jud. Brasov, cod fiscal 16436600, reprezentant legal in temeiul art.154 alin.6 din OU 57/2019 de doamnel d-l GREAVU CORNEL in functia de Primar al Comunei Dragus.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatile imobiliare:

Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Carte Funciara	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Adresa
1	Teren extravilan	23.976	105853	105853	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
2	Teren extravilan	1.520	105854	105854	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
3	Teren extravilan	7.275	105855	105855	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
4	Teren extravilan	12.971	105856	105856	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
5	Teren extravilan	5.509	105858	105858	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
	TOTAL	51.251				

- **SCOPUL EVALUARII**

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesionării** celor cinci imobile siuate administrativ în extravilanul comunei Dragus. Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la **valoarea de piață**, a proprietăților imobiliare în speță.

DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 10.01.2022

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, analizand critic relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei lunare minime** (calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani) pentru imobilele care fac obiectul evaluarii este de:

342 EUR/lună

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9439 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.2. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.4. SCOPUL EVALUARII.....	5
2.5. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.6. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	9
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Date despre zona si amplasare	9
3.2 Descriere amplasamente; acces; date generale; dreptul de proprietate.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare	15
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	15
3.3.2. Cererea solvabila	15
3.3.3. Oferta competitive.....	16
3.3.4. Echilibrul pietei	19
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	19
4.1. Cea mai buna utilizare	19
4.2. Procedura de evaluare.....	20
4.3. Evaluarea terenului	22
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	22
Determinarea valorii de redevență	25
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	26
A N E X E.....	27

2. TERMENII DE REFERINTA

2.2. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRIILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRIILA LILIANA



2.2. *Prezentarea beneficiarului*

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS, persoana juridica de drept public conform art.96 alin 1 din OU 57/2019, cu sediul in Dragus, str. Principala, nr. 42, jud. Brasov, cod fiscal 16436600, reprezentant legal in temeiul art.154 alin.6 din OU 57/2019 de doamna d-l GREAVU CORNEL in functia de Primar al Comunei Dragus.

2.3. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie proprietățile imobiliare:

Nr. crt	Denumire	Suprafata mp	Carte Funciara	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Adresa
1	Teren extravilan	23.976	105853	105853	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
2	Teren extravilan	1.520	105854	105854	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
3	Teren extravilan	7.275	105855	105855	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
4	Teren extravilan	12.971	105856	105856	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
5	Teren extravilan	5.509	105858	105858	Faneata	Jud. Brasov, Dragus, in zona Dragusel
	TOTAL	51.251				

2.4. *Moneda raportului*

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata atat in lei cat si in Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9439 lei

2.4. *SCOPUL EVALUARII*

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesionării** celor cinci imobile siuate administrativ în extravilanul comunei Dragus. Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la **valoarea de piață**, a proprietăților imobiliare în speță.

2.5. *BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE*

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu termenii de referinta si scopul evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile primite de la Client, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) - ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesionarii, asa cum este aceasta definita in SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„**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 implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.” |

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a

redeventei se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: “limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redeventei lunare minime a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

2.6. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **10.01.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acesteia.

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentație cadastrală;
- Plan de amplasament;

Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **Oferte privind comparabilele- www.olx.ro; www.public24.ro; www.storia.ro**

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **ianuarie 2022**;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale- nu este cazul

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- Termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, fotografii, etc.
-

2.12 Riscu/ evaluării.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raportul de evaluare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.14. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona și amplasare

Comuna Dragus este situată la poalele nordice ale **Munților Făgăraș**, la 30 de km de municipiul **Făgăraș**, fiind un loc foarte accesibil din punct de vedere al drumului. Accesul se face dinspre or. Victoria pe DJ 104A. dinspre Sambata de Sus pe DJ 104A, dinspre DN1 pe pe drumul comunal 76.

3.2 Descriere amplasamente; aces; date generale; dreptul de proprietate

Terenul evaluat , în suprafața totală de 51.251 mp, este format din 5 parcele descrise mai jos:

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1. TEREN EXTRAVILAN, 23.976 mp
1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul evaluat este amplasat in extravilan, sud- vestul satului Dragus , zona Dragusel.
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 23.976 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Acces: drum pietruit ▪ topografie – partial plana, partial in panta; ▪ Categoria de folosinta: faneata ▪ Vecinatati: alte terenuri- faneata, drum de acces, raul Dragusel.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciara nr. 105853 Dragus ▪ 1. TEREN EXTRAVILAN ▪ <u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u> <p>A1, Nr. cadastral 105853, Suprafata 23.976 mp, teren neinprejmuit, categoria de folosinta: faneata</p> <p><u>B. Partea II. Proprietari si acte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33219/12.11.2021 ▪ Act administrativ nr. 89, din 09.11.2021 emis de Consiliul Local Dragus si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata , avizata de serviciul de cadastru; Act Administrativ nr. 3530 din 04.11.2021 emis de COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGILOR FONDULUI FUNCJAR COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3922, din 02.12.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3702, din 10.11.2021 emis de Primaria Com. Dragus; Act Administrativ nr. 3679 din 09.11.2021 emis de Primaria Com. Dragus ▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea COMUNEI DRAGUS-DOMENIUL PUBLIC, CIF 16436600 ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2. TEREN EXTRAVILAN, 1.520 mp
1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul evaluat este amplasat in extravilan, sud- vestul satului Dragus , zona Dragusel.
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 1.520 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Acces: drum pietruit ▪ topografie – partial plana, partial in panta; ▪ Categoria de folosinta: faneata ▪ Vecinatati: alte terenuri- faneata, drum de acces, raul Dragusel.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciara nr. 105854 Dragus ▪ 1. TEREN EXTRAVILAN ▪ <u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u> <p>A1, Nr. cadastral 105854, Suprafata 1.520 mp, teren neinprejmuit, categoria de folosinta: faneata</p> <p><u>B. Partea II. Proprietari si acte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33192/12.11.2021 ▪ Act Normativ nr. 1653, din 10.12.2008 emis de Guvernul Romaniei, Anexa 2 (Anexa nr. 54 la HG nr. 972/2002) si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act administrative nr. 3916 din 02.12.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3681, din 09.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr 3710 din 11.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; ▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea COMUNEI DRAGUS-DOMENIUL PUBLIC, CIF 16436600 <ul style="list-style-type: none"> ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. TEREN EXTRAVILAN, 7.275 mp
1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul evaluat este amplasat in extravilan, sud- vestul satului Dragus , zona Dragusel.
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 7.275 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Acces: drum pietruit ▪ topografie – partial plana, partial in panta; ▪ Categoria de folosinta: faneata ▪ Vecinatati: alte terenuri- faneata, drum de acces, raul Dragusel.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciara nr. 105855 Dragus ▪ 1. TEREN EXTRAVILAN ▪ <u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u> A1, Nr. cadastral 105855, Suprafata 7.275 mp, teren neinprejmuit, categoria de folosinta: faneata <u>B. Partea II. Proprietari si acte</u> ▪ 33212/12.11.2021 ▪ Act administrativ nr. 89, din 09.11.2021 emis de Consiliul Local Dragus; Act administrative nr. 3921 din 02.12.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata , avizata de serviciul de cadastru; Act Administrativ nr. 3530 din 04.11.2021 emis de COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGILOR DONDULUI FUNCIIAR COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3679, din 09.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3702, din 10.11.2021 emis de Primaria Com. Dragus; ▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea COMUNEI DRAGUS-DOMENIUL PUBLIC, CIF 16436600 ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.

	DENUMIRE IMOBIL	▪ 4. TEREN EXTRAVILAN, 12.971 mp
1.	ADRESA IMOBIL	▪ Terenul evaluat este amplasat in extravilan, sud- vestul satului Dragus , zona Dragusel.
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 12.971 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Acces: drum pietruit ▪ topografie – partial plana, partial in panta; ▪ Categoria de folosinta: faneata ▪ Vecinatati: alte terenuri- faneata, drum de acces, raul Dragusel.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciara nr. 105856 Dragus ▪ 1. TEREN EXTRAVILAN ▪ <u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u> <p>A1, Nr. cadastral 105856, Suprafata 12.971 mp, teren neinprejmuit, categoria de folosinta: faneata</p> <p><u>B. Partea II. Proprietari si acte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33202/12.11.2021 ▪ Act Normativ nr. 1653, din 10.12.2008 emis de Guvernul Romaniei, Act Administrativ nr. 3681, din 09.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr 3917 din 02.12.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS si documentatie cadastrala avizata de Serviciul Cadastru; act Administrativ nr. 3710 din 11.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNEI DRAGUS; ▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea COMUNEI DRAGUS-DOMENIUL PUBLIC, CIF 16436600 <ul style="list-style-type: none"> ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5. TEREN EXTRAVILAN, 5.509 mp
1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul evaluat este amplasat in extravilan, sud- vestul satului Dragus , zona Dragusel.
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 5.509 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Acces: drum pietruit ▪ topografie – partial plana, partial in panta; ▪ Categoria de folosinta: faneata ▪ Vecinatati: alte terenuri- faneata, drum de acces, raul Dragusel.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciara nr. 105858 Dragus ▪ 1. TEREN EXTRAVILAN ▪ <u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u> <p>A1, Nr. cadastral 105858, Suprafata 5.509 mp, teren neinprejmuit, categoria de folosinta: faneata</p> <p><u>B. Partea II. Proprietari si acte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33207/12.11.2021 ▪ Act Normativ nr. 1653, din 10.12.2008 emis de Guvernul Romaniei- anexa nr. 54 la HG 972/2002- documentatie cadastrala avizata de Serviciul Cadastru. Act Administrativ nr. 3710, din 11.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr 3681 din 09.11.2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS si; act Administrativ nr. 3918 din 02.12.2021 emis de PRIMARIA COMUNEI DRAGUS; ▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea COMUNEI DRAGUS-DOMENIUL PUBLIC, CIF 16436600 <ul style="list-style-type: none"> ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.

3.3. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definiția pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren extravilan**" din zona comunei Dragus si imprejurimi din jud. Brasov.

3.3.2. Cererea solvabilă

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul 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.

În cazul proprietății evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip "**teren extravilan**" din zona comunei Dragus si imprejurimi.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor agricole.

3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren extravilan" au fost gasite mai multe comparabile in Zona comuna Dragus si imprejurimi, preturile sunt cuprinse intre 1,25-4,4 E/mp. Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata si sunt prezentate mai jos:

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/super-oferta-vand-teren-faneata-comasat-ID8t2cr.html#e51716101a>

alex

Pe OLX din februarie 2015

Activ azi la 05:00

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

075 589 0065



Postat 23 octombrie 2021

Super oferta Vand teren faneata comasat

65 000 €

PROMOVEAZĂ/REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Extravilan
- Suprafata utila: 27 000 m²

Descriere

Vand teren faneata comasat , suprafata 27000 m2 titlu de proprietate la 1000 m de Comuna Dragus jud brasov.Situat Pe drumul de asfalt ce leagă Dragusul de Manastirea Brancoveanu .Drum de asfalt pana la el .Parau la capatul celalant .Gaz la un capat, Canalizare la capat.Posibilitate prima impadurire ,fonduri ue .plantatie de nuci Fonduri apia .etc.Deci va scoateti bani in scurt timp .Telf 07*****65
ID: 125130659Vizualizări: 9530

In urma convorbirii cu proprietatul , am afkat ca ternul are deschidere la drum asfaltat de aproximativ 100 m, deasemenea gazul si canalizarea sunt la dumul asfaltat.

COMPARABILA 2

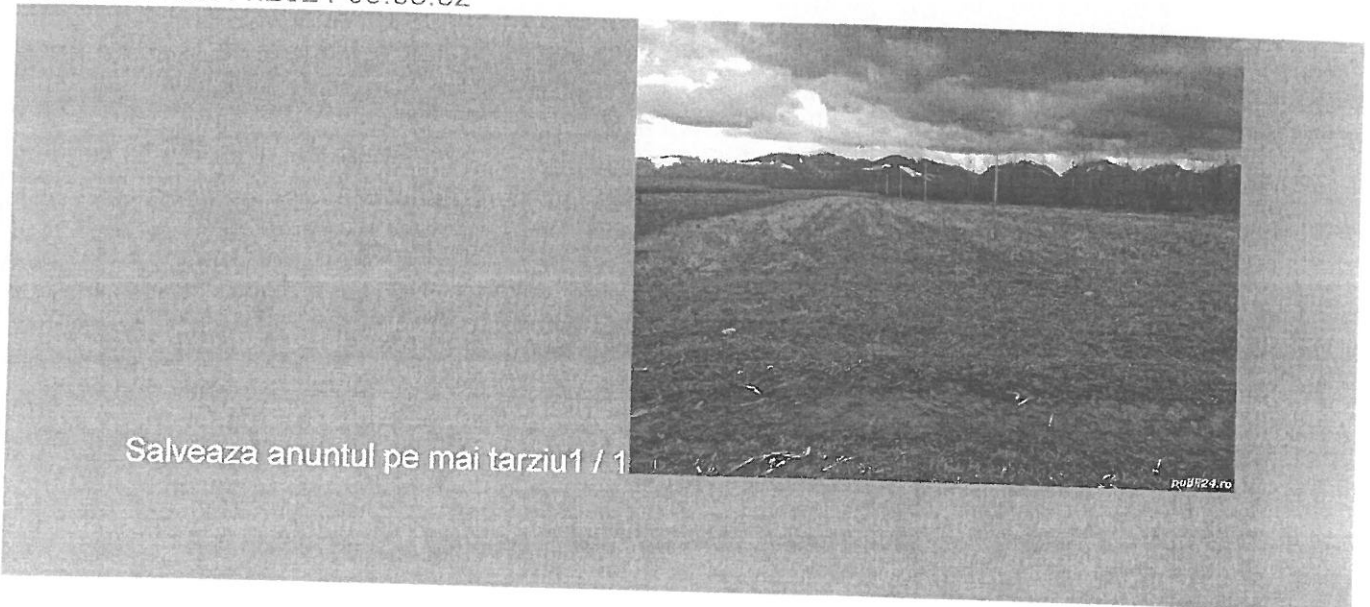
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-3500-mp-extravilanul-comunei-dragus/dg24011449ff73e9ede04if609eihgg8.html>

Teren 3500 mp extravilanul comunei drăguș

15 500 EUR negociabil

Brasov, Dragus Vezi pe harta

Valabil din 03.11.2021 09:06:32



Salveaza anuntul pe mai tarziu1 / 1

publi24.ro

IULIA 0743 671 479

Este situat pe Valcică, în paralel cu terenul de fotbal.
Are acces la drum la ambele capete. Forma este aprox.dreptunghiulara, o latime este de 27 m, iar cealalta de 17,5m. Pozitie buna, aproape de sat, cu vedere la munti si orientare catre manastirea Brancoveanu. Pe legea extravilanului, se poate vinde, daca cumparatorul mai detine un teren inregistrat la registrul agricol al unei primarii.
Detalii la tel.

Locatia GPS A TERENULUI

Indicator introdus

<https://maps.app.goo.gl/K8r6YUfFUaK5dcJq6> Publi24_1617259506

Vezi detalii pe www.romimo.ro

In urma convorbirii cu proprietarul am aflat ca terenul nu are acces asfaltata , dar este in apropiere de drumul asfaltat, are acces pe doua laturi la drum pietruit, si este foarte aproape de sat.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-agricol-ideal-cultura-porumb-cartofi-IDptF9.html>

Roberta Imobiliare

Agentie

0723 314 763

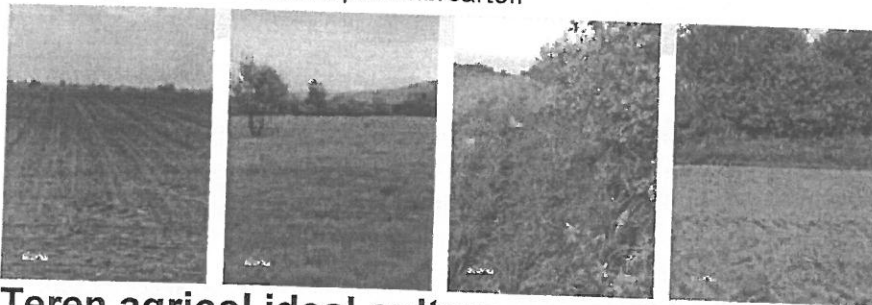
[Inapoi la lista](#) Teren de Vanzare

[Brasov](#)

[Voila](#)

[Voivodeni](#)

Teren agricol ideal cultura porumb/cartofi



Teren agricol ideal cultura porumb/cartofi

10 000 €

Brasov (judet), Voivodeni

1 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

8 100 m²

Tip proprietate:

teren agricol

Inclinatie:

plat

Descriere anunt

Persoana fizica vand teren agricol in suprafata totala de 8100 mp, format din 2 loturi, unul de 7000mp s unul de 1100mp. Toate actele sunt in regula,Extras de carte funciara,Titlu de proprietate.Unic propietar. Pentru detalii sunati-ma pe nr 0723314763

Particularitati

- acces - drum asfaltat

Tip Oferta

- negociabil

Din convorbirea cu proprietarul am aflat ca terenul este amplasat in extravilanul satului Voivodeni, comuna Voila, terenul este arabil cu acces asfaltata – la un drum secundar.

3.3.4.Echilibrul pietei

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla intr-un dezechilibru in favoarea cererii.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

În urma inspecției efectuate și a identificării proprietății, am constatat că terenul este amplasat între proprietăți cu aceeași utilizare - faneeată, terenul este oartial în panta, este în apropierea raului Dragusel, iar accesul se face cu ușuranta pe un drum agricol pietruit.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. Astfel cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cea actuala-faneeată.

4.2.Procedura de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **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.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;

d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.
 Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Surse de informații: Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentatie cadastrala;
- Plan de amplasament;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **Oferte privind comparabilele- www.olx.ro; www.public24.ro; www.storia.ro**

4.3. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda **comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piata** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara din Zona comunei Dragus si imprejurimi - vezi **capitolul 3.2.3. Oferte competitive**.

Fisa de date necesare evaluarii terenurilor:

1. TEREN EXTRAVILAN 51.251 mp

- Suprafata: 51.251 mp,
- Forma: neregulata
- topografie – partial plana, partial in panta;
- Categoria de folosinta: faneata
- Vecinatati: alte terenuri- faneata, drum de acces, raul Dragusel.

4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparației

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		102.500	64.800	15.400	10.125
Suprafata - mp		51.251,00	27.000,00	3.500,00	8.100,00
Deschidere		300,00	100,00	44,00	50,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		2	2,40	4,40	1,25
Discount negociere			-0,05	-0,05	-0,05
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			2	4	1
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			2	4	1

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat	0 2	0 4	0 1	
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat	0 2	0 4	0 1	
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie				
Pret corectat	0 2	0 4	0 1	
Localizare	Dragusel	Langa Dragus	Landa Dragus	Voivodeni
Corectie (%)		0%	0%	50%
Corectie		0	0	1
Pret corectat		2	4	2
Acces	pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltata-secundar
Corectie (%)		-5%	-5%	20%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2	4	2
Suprafata	51.251	27.000	3.500	8.100
Corectie (%)		-10%	-35%	-25%
Corectie		0	-1	0
Pret corectat		2	3	2
Deschidere/ adancime	300	100	44	50
Deschidere/ adancime	1,76	0,37	0,55	0,31
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2	3	2
Utilitati	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2	3	2
Cea mai buna utilizare	pasune/neproductiv	Faneata	arabil	arabil
Corectie (%)			-20%	-20%
Corectie		0	-1	0

Pret corectat		2	2	1
Status urban	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		2	2,1	1,4
Pret corectat				
Alte ajustari				
Corectie (%)		0,0	0,0	0,0
Corectie		2	2	1
Pret corectat				
Corectie totala neta		0	-2	0
Corectie totala neta (%)		-15%	-51%	14%
Corectie totala bruta		0	2	2
Corectie totala bruta (%)		15%	51%	146%
Numar corectii negative		2	3	2
Numar corectii pozitive		0	0	2
Numar elemente similare		10	9	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				2 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				102.502 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals			102.500 Euro



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 5 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizarea : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de importanta zonei in care sunt ampasate.

Acces : s-a ajustat comparabila 3 cu plus deoarece are acces de pe un drum secundar ;

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari

Deschidere : nu au fost necesare ajustari ;

Cea mai buna utilizare : s-au ajustat comparabilele 2 si 3 cu minus acestea avand utilizare arabil, iar proprietatea evaluata faneata ;

Status urban : nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori foarte mic. cuprinse intre 1,4 si 2.1 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: 2 E/mp.

VALOARE UNITARA TEREN = 2 Euro/mp (4.9439LEI/MP)

Valoare teren 51.251 mp = 51.251 X 2 = 102.500 EURO(506.800lei)

Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2020 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că **valoarea redevenței minima** pentru proprietile „TEREN EXTRAVILAN cu suprafata de 51.251 mp , care face obiectul prezentului raport de evaluare, este

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

= 102.500 EUR/25ani/12luni = 342 EUR/lună (rotunjit)



4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 51.251mp	2 Euro/mp	9,888 lei/mp	102.500	506.800

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

342 EUR/lună

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9439 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Extras CF ;
2. Localizare
3. Fotografii

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE
 Carte Funciară Nr. 105853 Drăguș

Nr. cerere	36190
Ziua	14
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
10010518997



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105853	23.976	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33219 / 12/11/2021 Act Administrativ nr. 89, din 09/11/2021 emis de Consiliul local Drăguș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 3530, din 04/11/2021 emis de COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGIIILOR FONDULUI FUNCİAR COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3922, din 02/12/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3702, din 10/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3679, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) COMUNA DRĂGUȘ , CIF:16436600, DOMENIUL PUBLIC	A1 / B.3

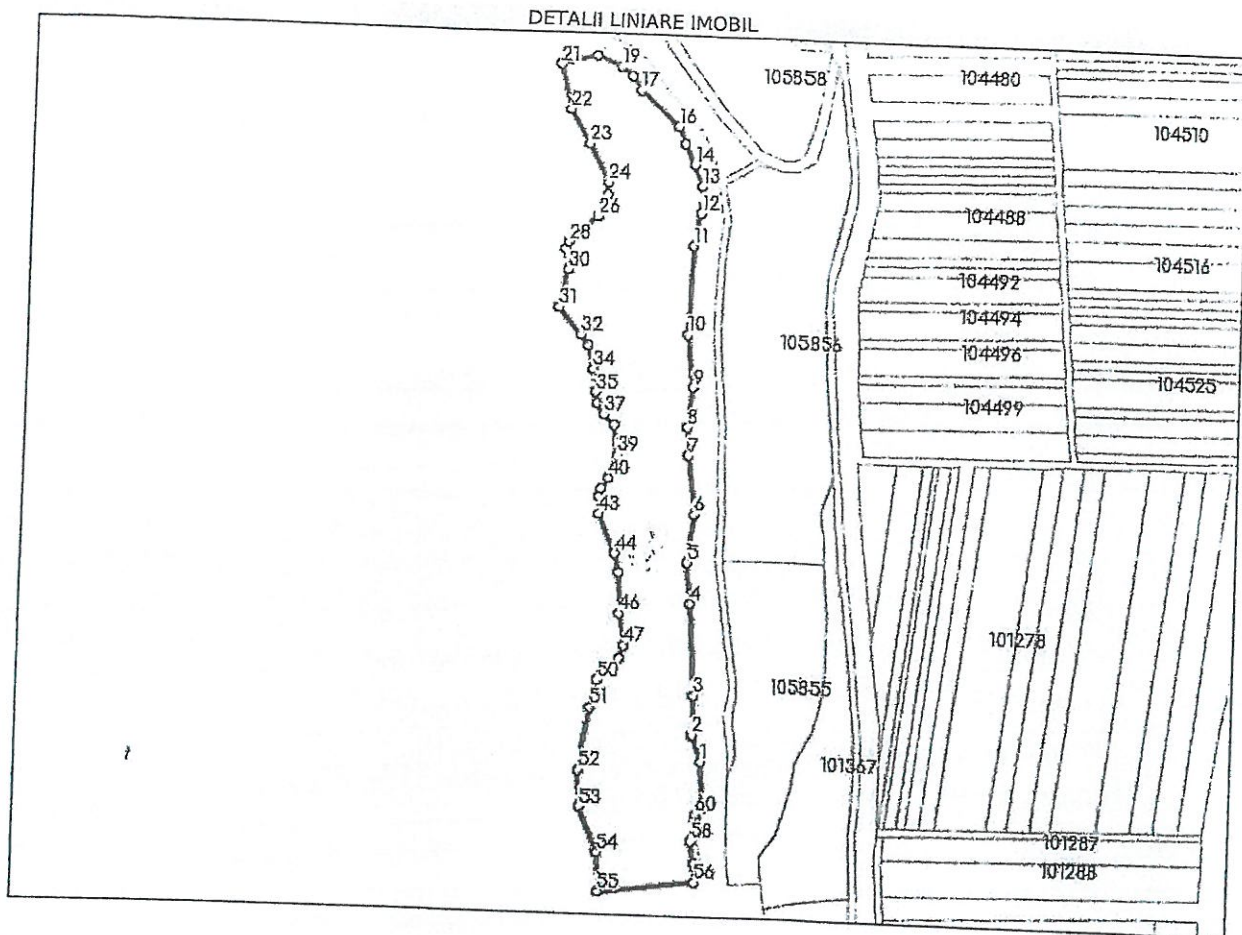
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105853	23.976	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	23.976	-	-	-	Imobilul nu este delimitat la teren.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	15.116
4	5	22.741
7	8	15.256
10	11	48.595
13	14	12.625
16	17	29.082
19	20	14.175
22	23	21.716

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	21.722
5	6	26.755
8	9	22.206
11	12	18.428
14	15	12.401
17	18	9.212
20	21	20.196
23	24	23.262

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	50.511
6	7	32.113
9	10	28.935
12	13	14.538
15	16	10.232
18	19	8.194
21	22	25.482
24	25	6.93

25	26	13.026
28	29	3.908
31	32	18.915
34	35	12.7
37	38	8.379
40	41	6.866
43	44	23.134
46	47	17.7
49	50	10.296
52	53	19.78
55	56	53.466
58	59	9.798
61	1	25.712

26	27	15.381
29	30	11.517
32	33	7.797
35	36	6.201
38	39	16.685
41	42	4.66
44	45	10.734
47	48	7.262
50	51	15.136
53	54	27.257
56	57	10.256
59	60	5.221

început	sfârșit	Lungime segment
27	28	5.915
30	31	21.227
33	34	12.75
36	37	6.887
39	40	13.283
42	43	9.501
45	46	22.972
48	49	7.697
51	52	35.192
54	55	21.253
57	58	12.603
60	61	5.036

** 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. 241.

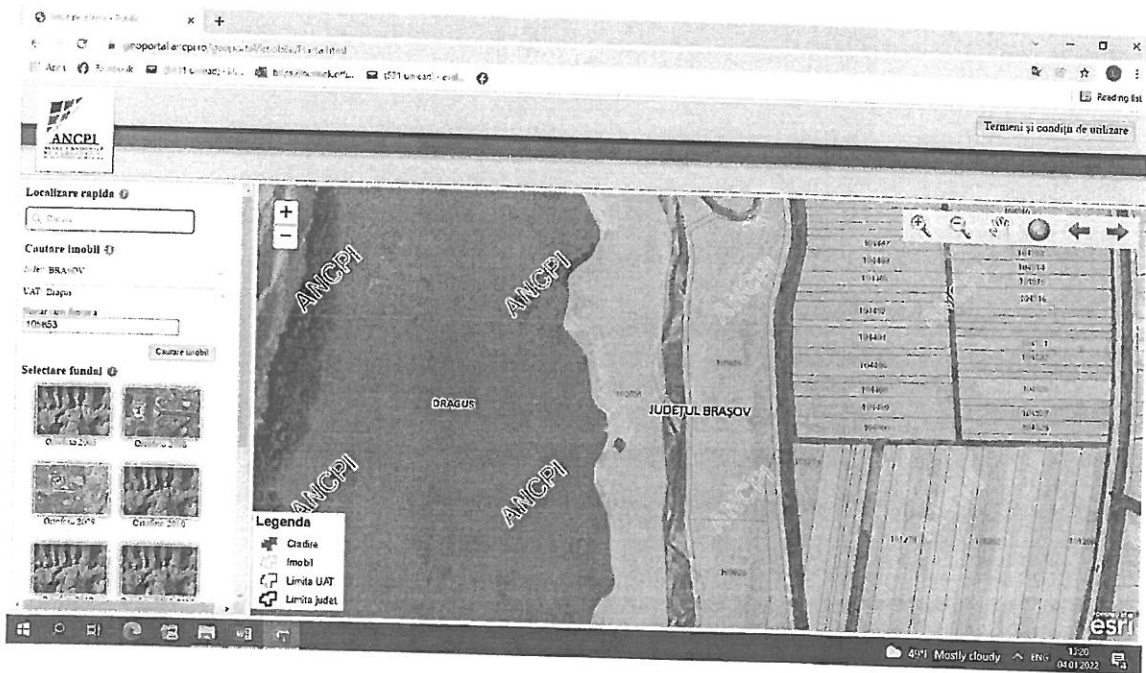
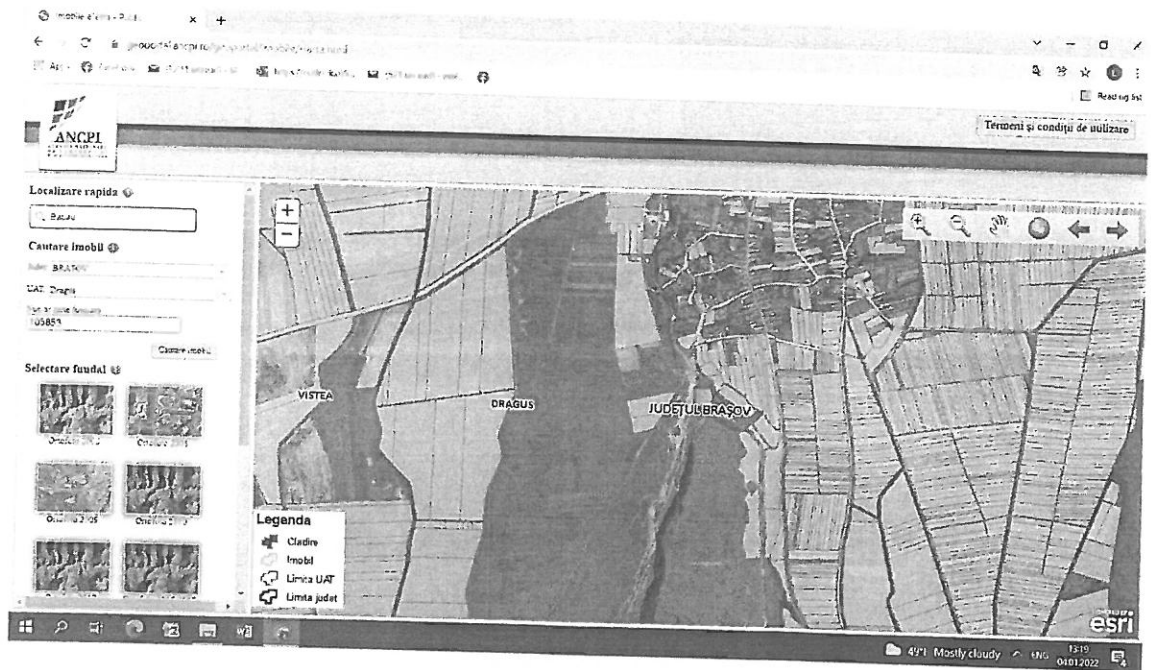
Data soluționării,
 15-12-2021
 Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 DOINA IVAN
 (parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

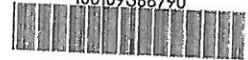
TEREN CF 105853



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 105854 Drăguș

Nr. cerere 33192
Ziua 12
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109588790



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105854	1.520	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33192 / 12/11/2021		
Act Normativ nr. 1653, din 10/12/2008 emis de Guvernul României, Anexa 2 (Anexa nr.54 la HG nr. 972/2002) și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 3916, din 02/12/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3681, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3710, din 11/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DRĂGUȘ , CIF:16436600, DOMENIUL PUBLIC	A1

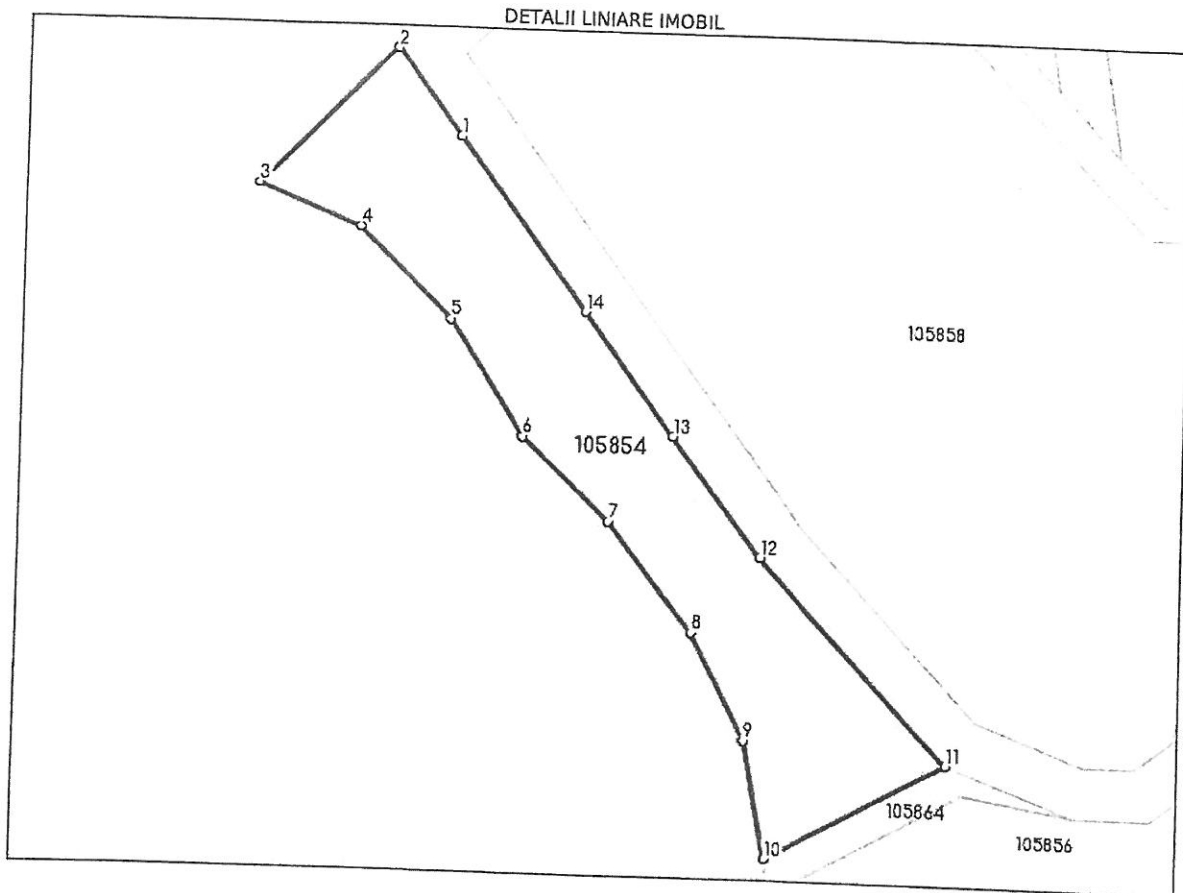
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105854	1.520	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.520	-	-	-	Imobilul nu este delimitat în teren.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.575
2	3	22.455
3	4	12.771
4	5	14.975
5	6	15.852
6	7	14.038

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	16.028
8	9	13.87
9	10	13.922
10	11	23.86
11	12	32.172
12	13	17.162
13	14	17.736
14	1	24.797

** 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 funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara 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 imobiliara cu codul nr. 211.

Data soluționării,

09-12-2021

Data eliberării,

//

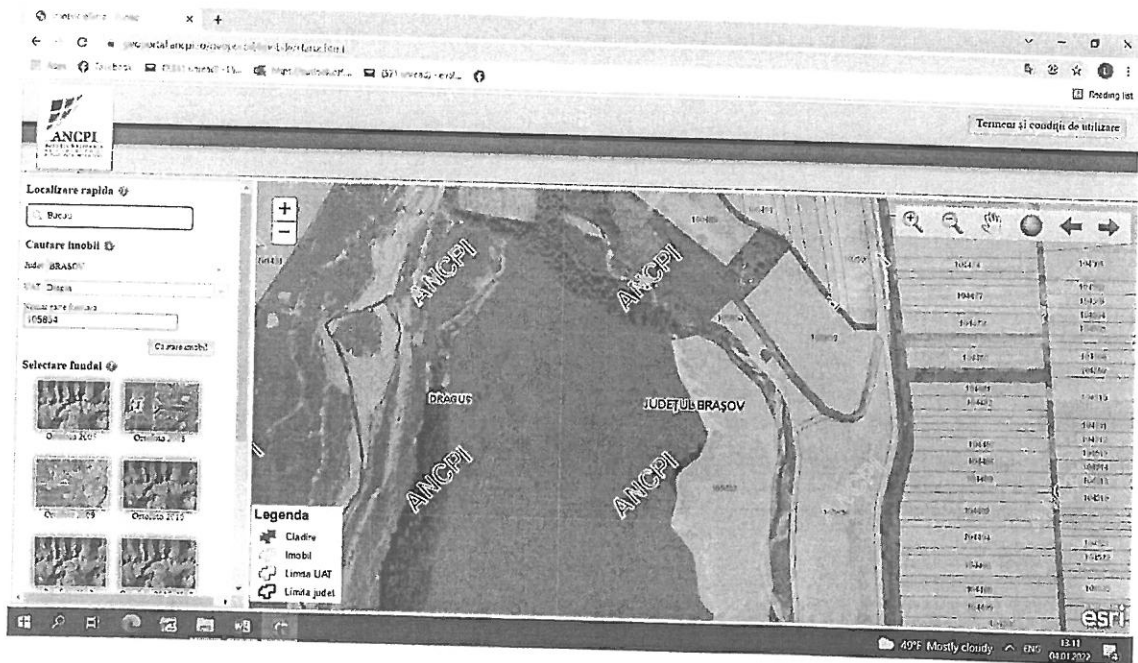
Asistent Registrator,

DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

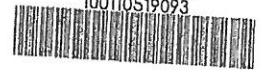


**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105855 Drăguș

Nr. cerere	36191
Ziua	14
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110519093



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105855	7.275	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33212 / 12/11/2021		
Act Administrativ nr. 89, din 09/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3921, din 02/12/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS și documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru; Act Administrativ nr. 3530, din 04/11/2021 emis de COMISIA LOCALA DE APLICARE A LEGIILOR FONDULUI FUNCİAR COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3679, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3702, din 10/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală	A1 / B.3
	1/1	
	1) COMUNA DRĂGUȘ , CIF:16436600, DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: cerere nr.36191/2021 cf	

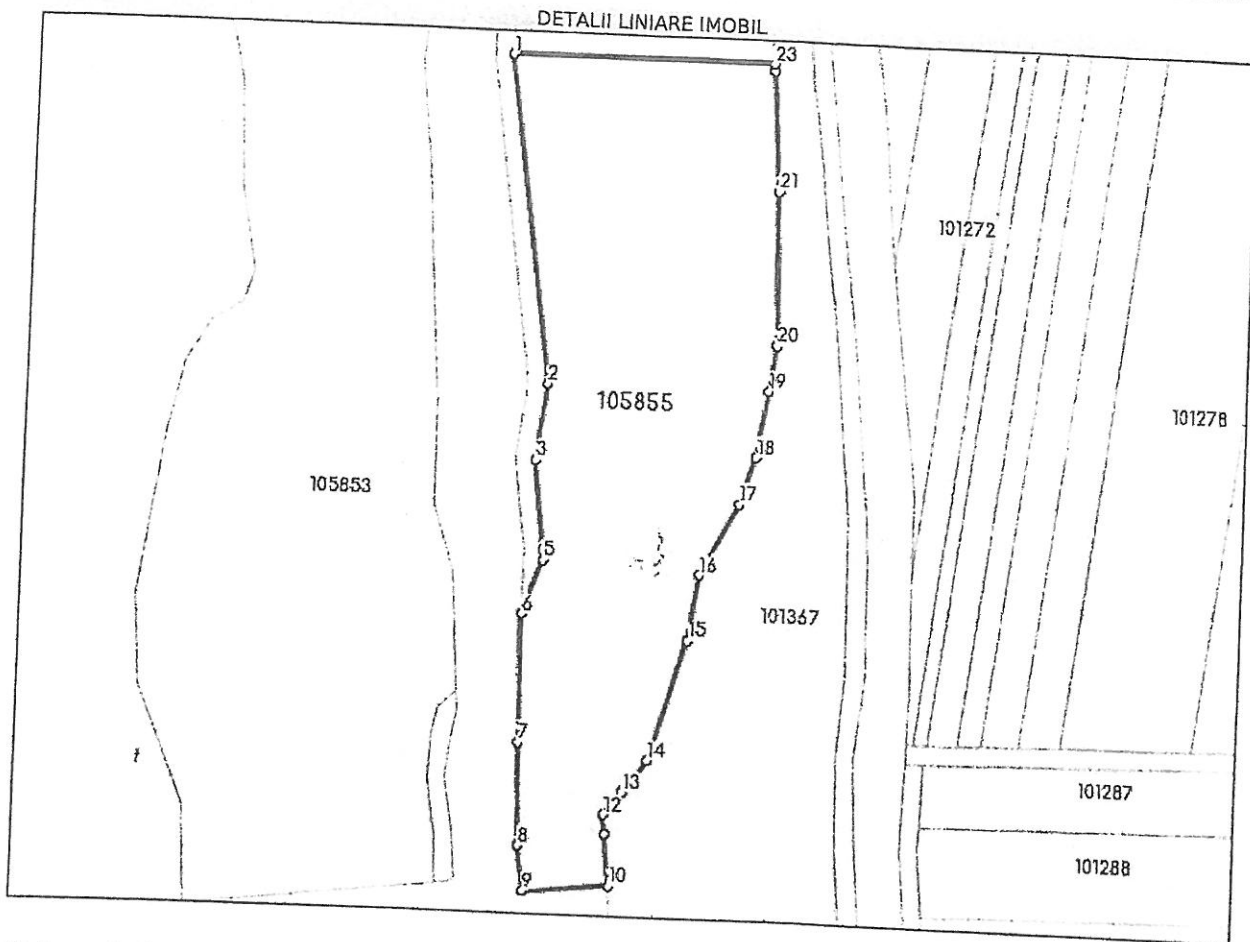
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105855	7.275	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	7.275	-	-	-	Imobilul nu este delimitat la teren.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	70.52
3	4	19.468
5	6	12.324
7	8	21.916
9	10	18.147
11	12	4.18

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	16.459
4	5	2.126
6	7	27.483
8	9	9.752
10	11	11.135
12	13	6.261

		(m)
13	14	8.537
15	16	14.198
17	18	10.718
19	20	9.916
21	22	25.719
23	1	56.013

punct început	punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	27.041
16	17	17.447
18	19	14.22
20	21	32.993
22	23	1.417

** 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. 241.

Data soluționării,

15-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

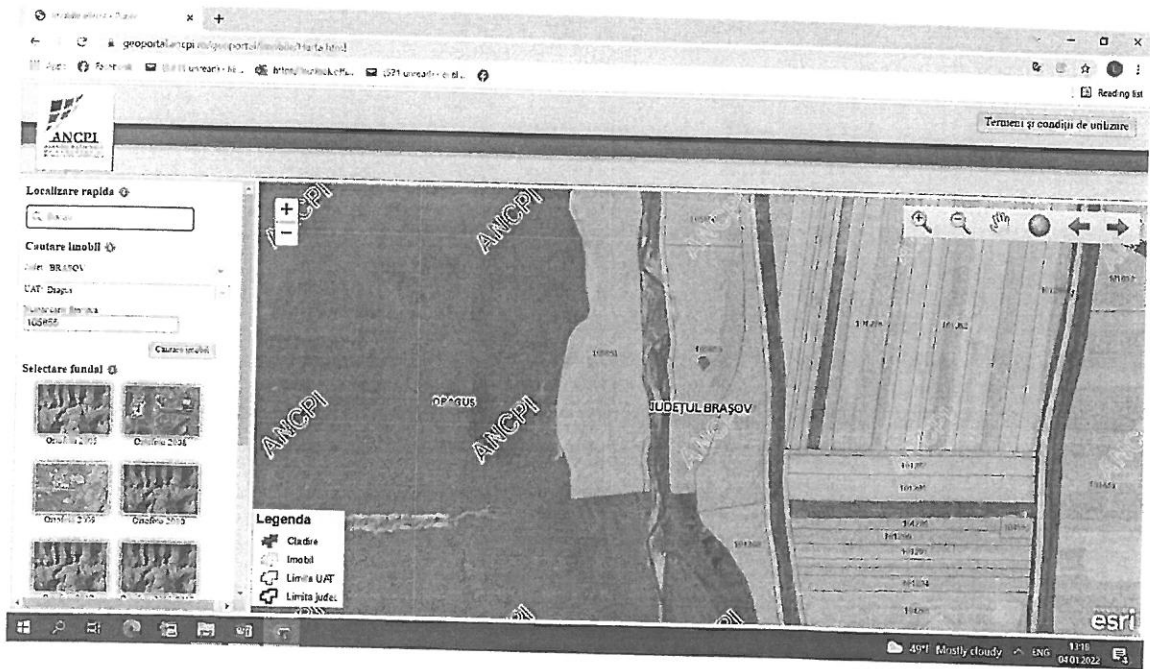
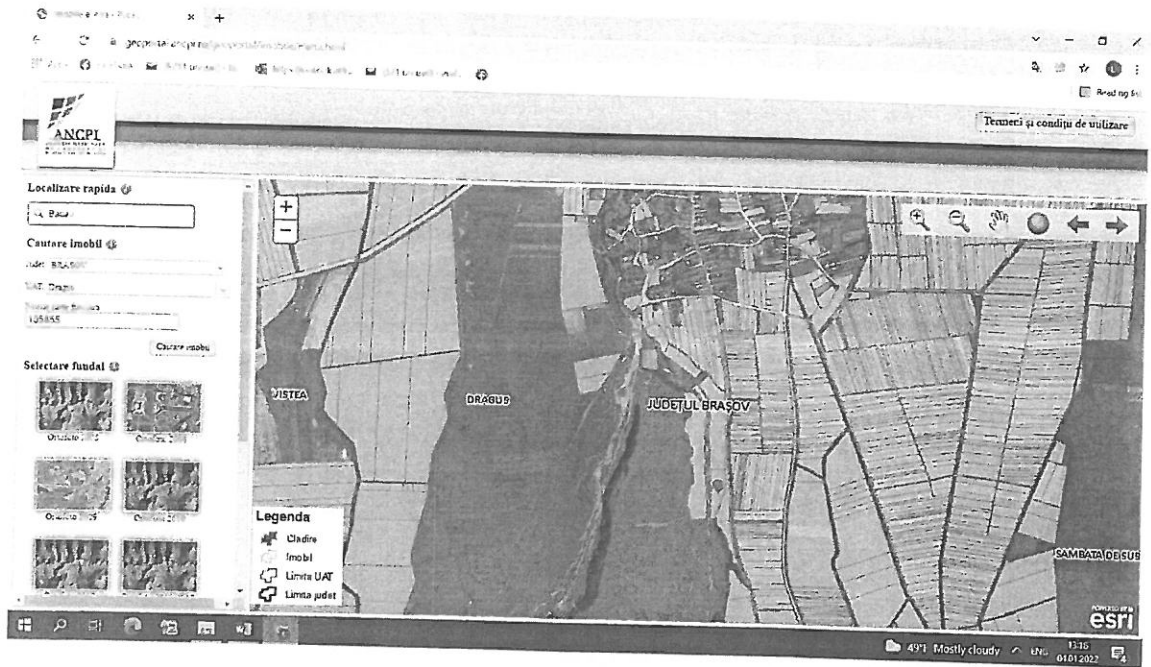
Asistent Registrator,
 ADRIANA COJOCARIU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

TEREN CF 105855



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105856 Drăguș

Nr. cerere 33202
Ziua 12
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109589073



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105856	12.971	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33202 / 12/11/2021 Act Administrativ nr. 1653, din 10/12/2008 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 3681, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3917, din 02/12/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS si documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru; Act Administrativ nr. 3710, din 11/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1) COMUNA DRĂGUȘ , CIF:16436600, domeniul public	A1

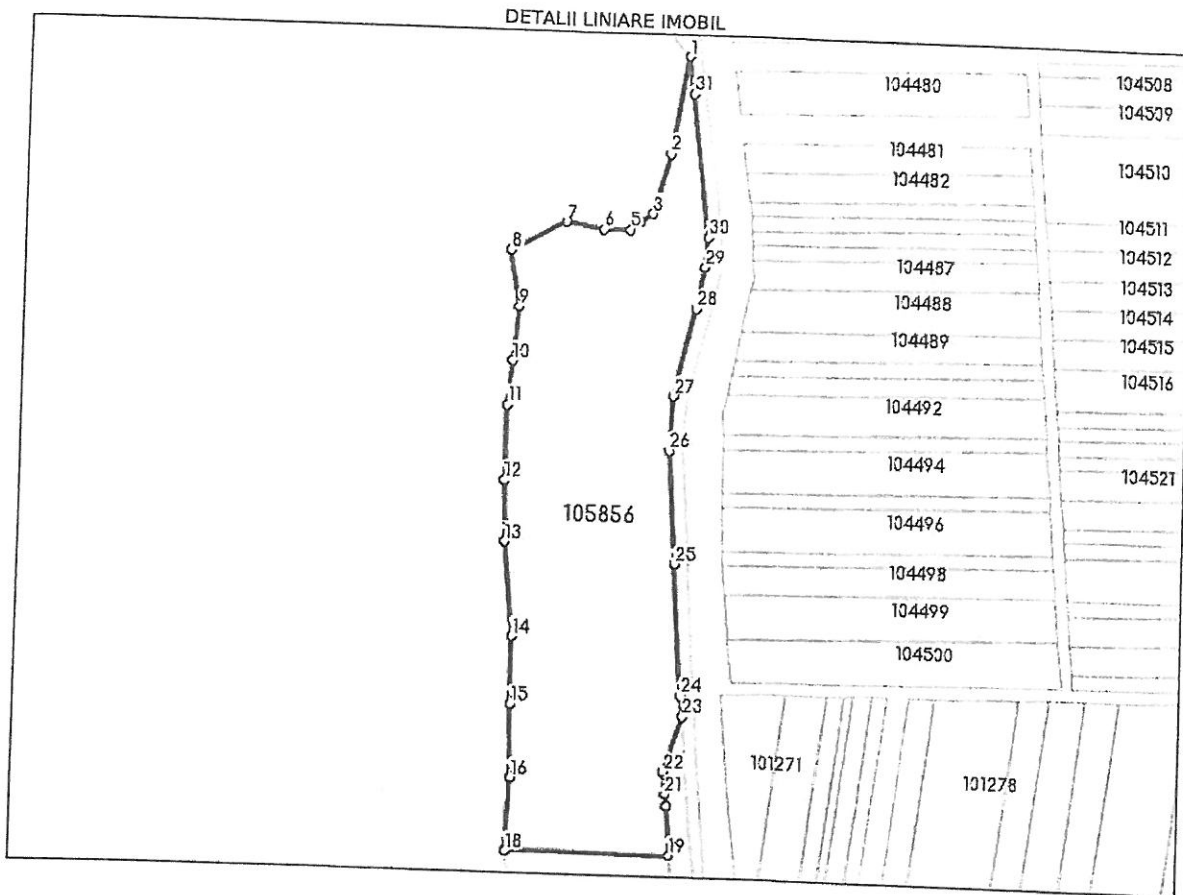
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105856	12.971	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	12.971	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.973
3	4	5.589
5	6	9.008
7	8	21.254
9	10	18.869
11	12	25.881

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	21.429
4	5	4.073
6	7	13.305
8	9	19.468
10	11	15.123
12	13	20.852

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	32.537
15	16	25.16
17	18	0.06
19	20	17.041
21	22	7.885
23	24	7.285
25	26	38.647
27	28	31.022
29	30	10.22
31	1	12.911

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	23.247
16	17	25.297
18	19	56.013
20	21	4.073
22	23	19.948
24	25	45.04
26	27	18.842
28	29	14.662
30	31	49.338

** 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,

06-12-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

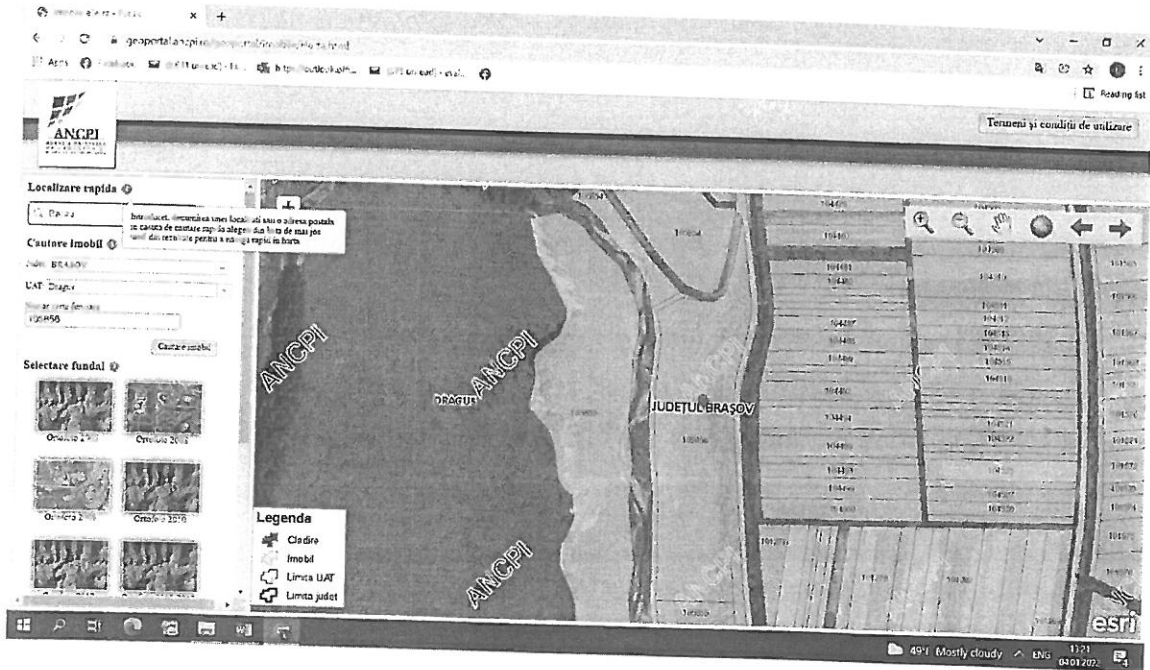
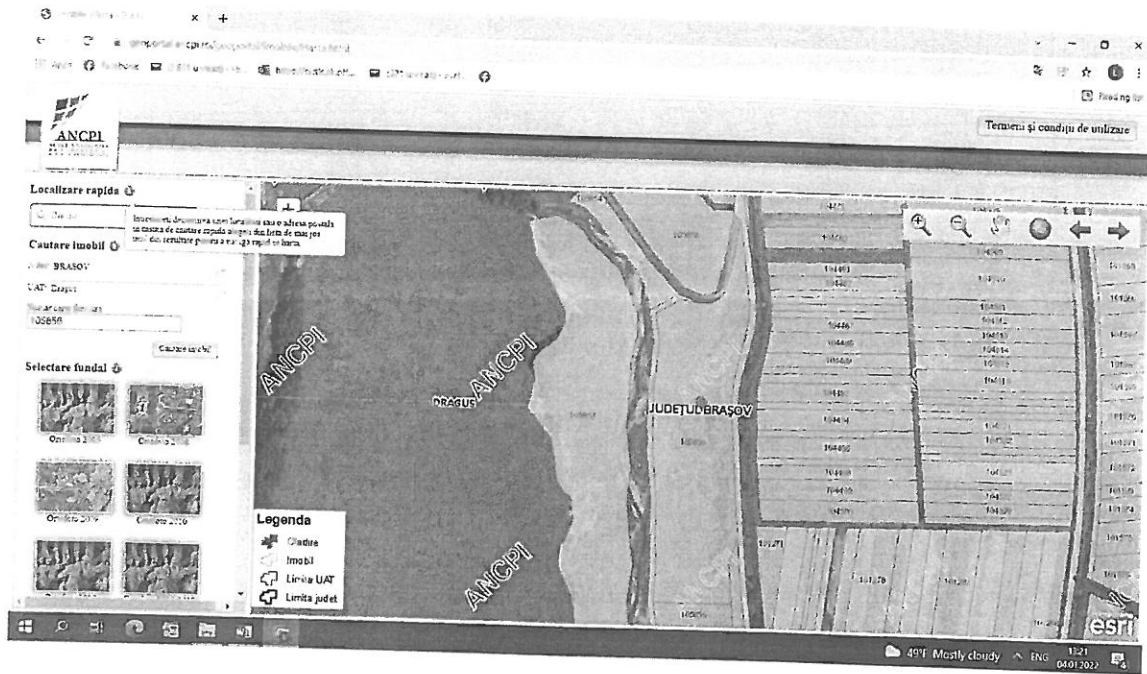
DANIELA CIMPOIES

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

TEREN CF 105856

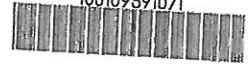




**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 105858 Drăguș

Nr. cerere 33207
Ziua 12
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
700109591071



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105858	5.509	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
33207 / 12/11/2021 Act Normativ nr. HG 1653, din 10/12/2008 emis de GUVERNUL ROMANIEI- anexa nr.54 la HG 972/2002 - documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 3710, din 11/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3681, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS; Act Administrativ nr. 3918, din 02/12/2021 emis de PRIMARIA COMUNA DRAGUS;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DRĂGUȘ , CIF:16436600, DOMENIUL PUBLIC	A1

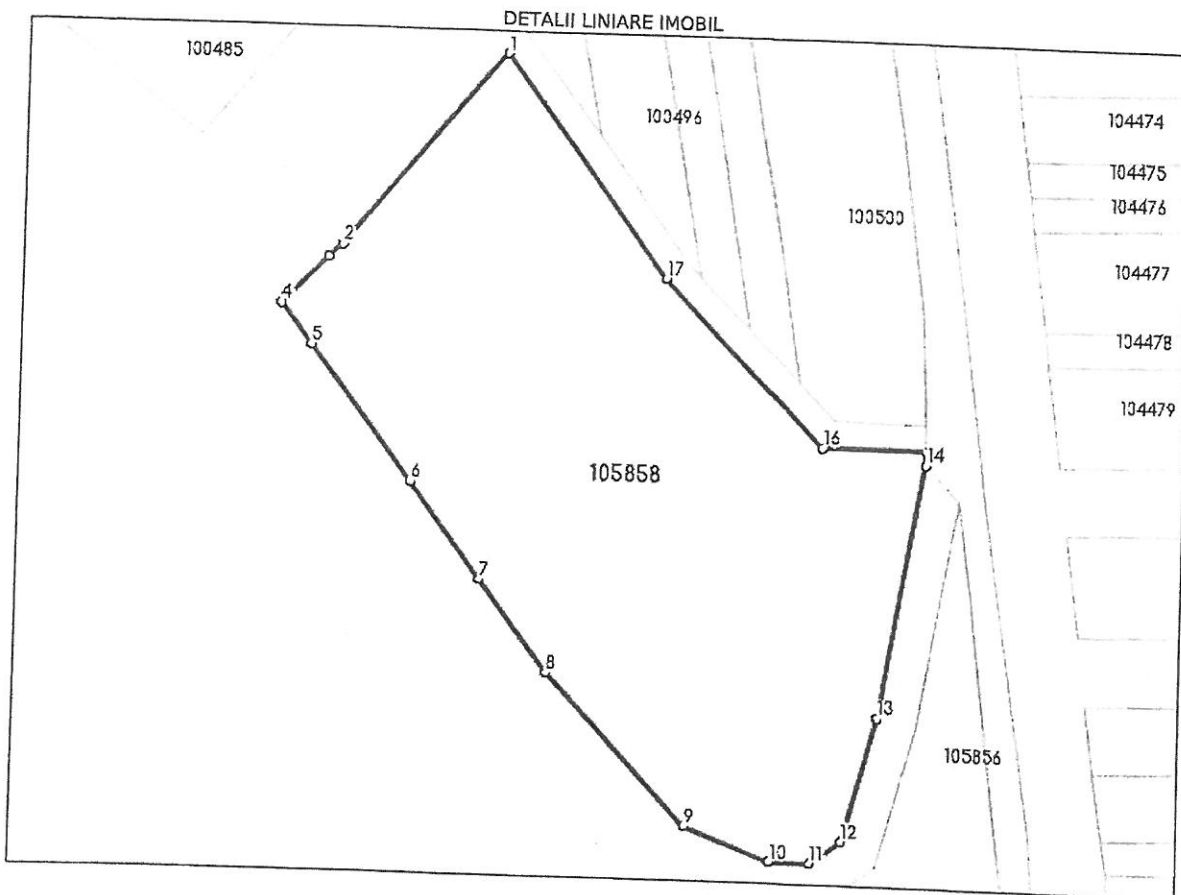
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105858	5.509	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	5.509	-	-	-	Imobilul nu este delimitat în teren.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	37.478
2	3	2.796
3	4	9.645
4	5	7.475
5	6	24.804
6	7	17.736

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	16.806
8	9	30.431
9	10	13.614
10	11	5.965
11	12	5.61
12	13	19.046
13	14	38.127
14	15	2.0
15	16	15.441
16	17	33.829
17	1	40.506

** 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,
06-12-2021

Data eliberării,
//_

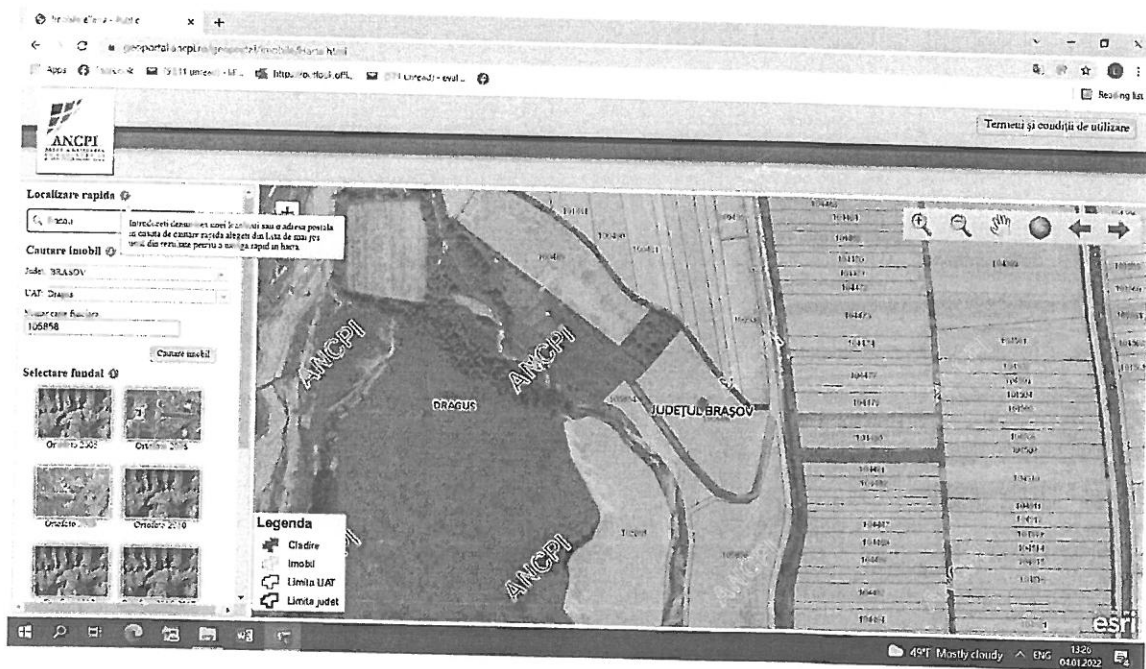
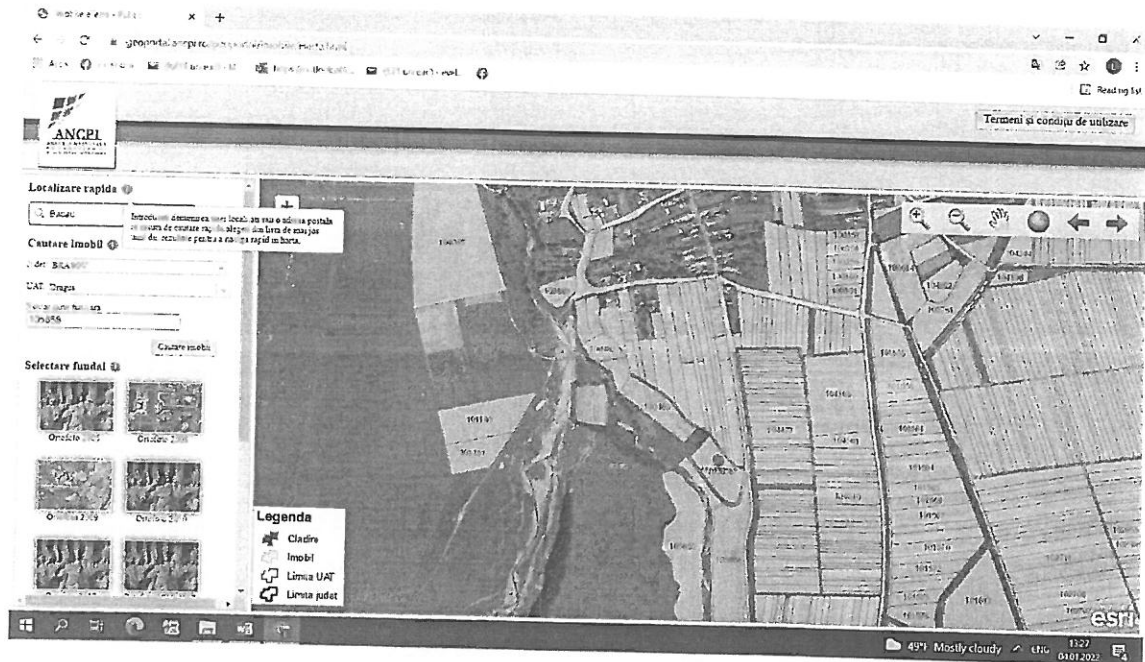
Asistent Registrator,
ADRIANA COJOCARIU

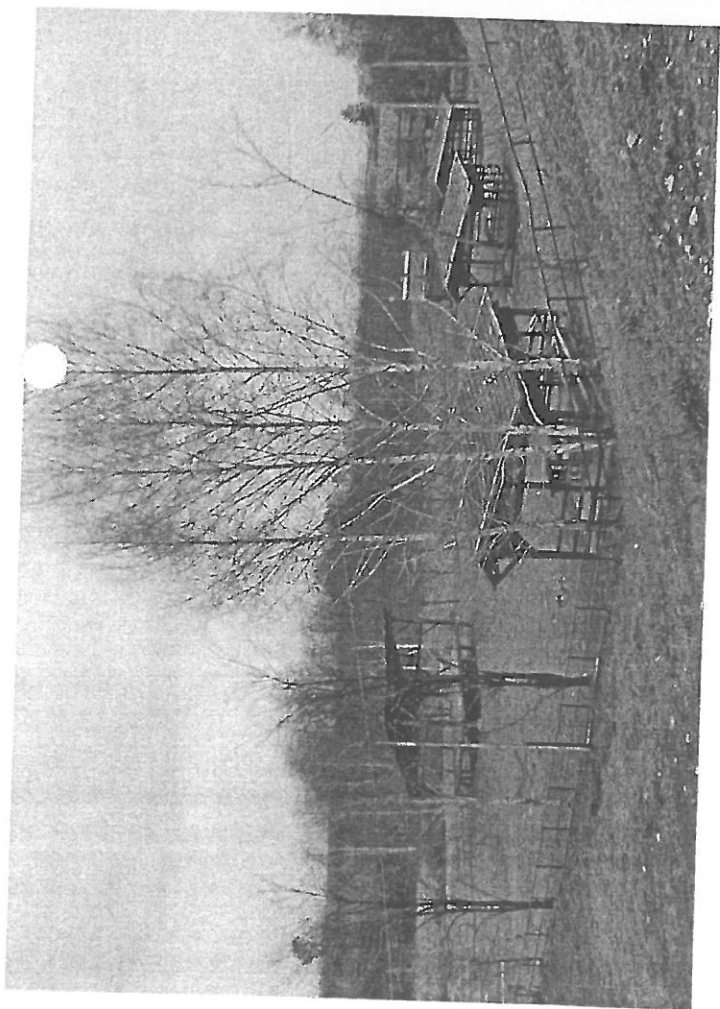
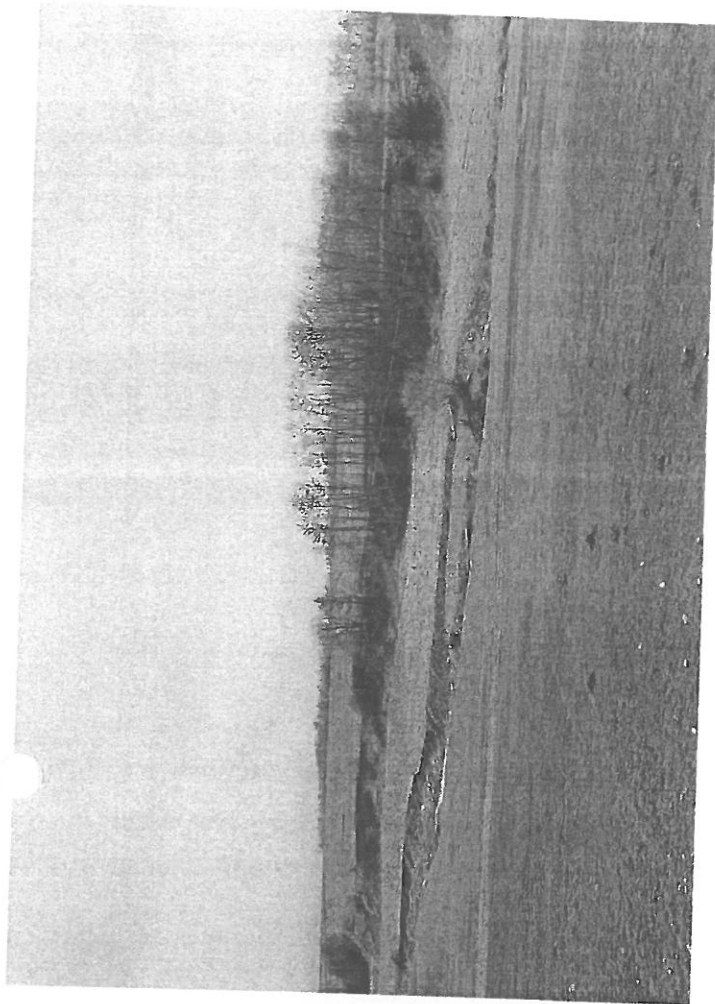
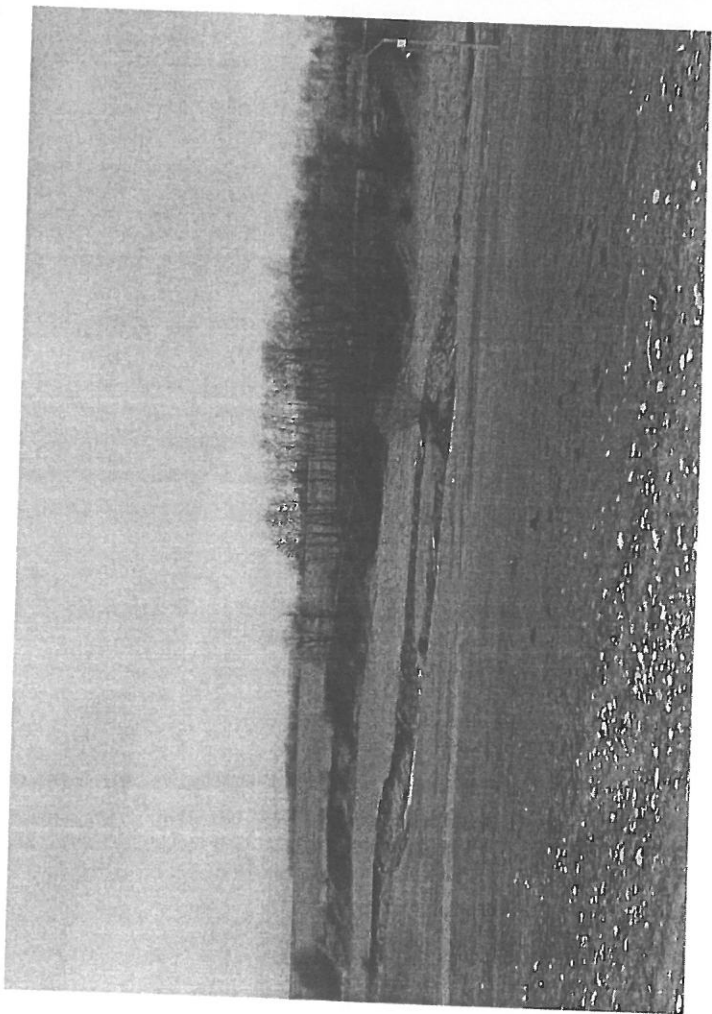
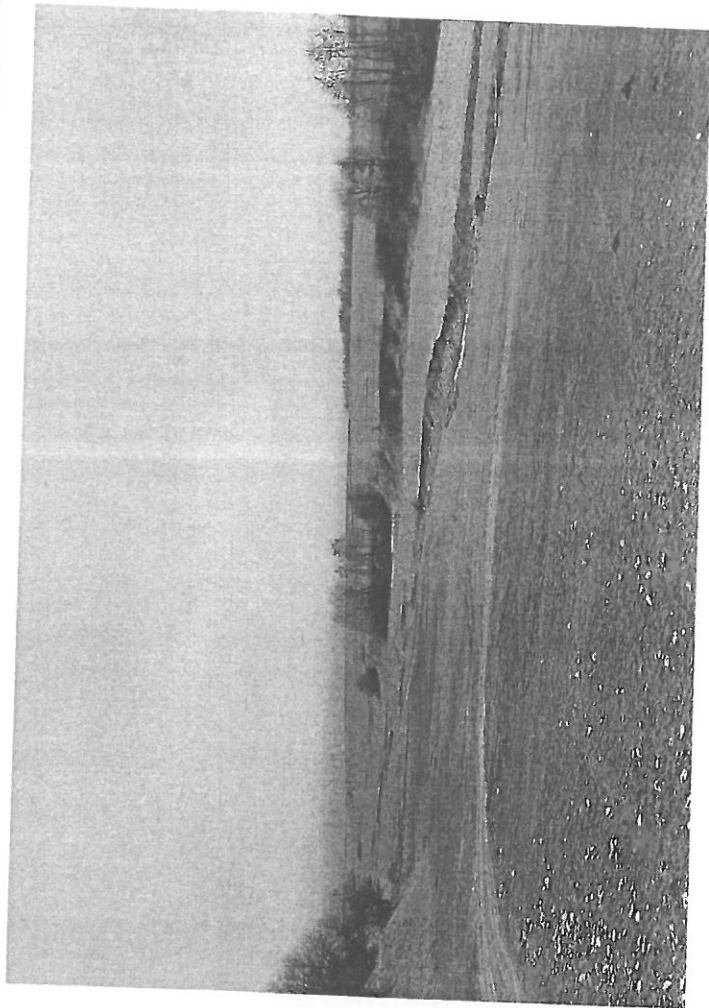
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

TEREN CF 105858





STUDIU DE OPORTUNITATE
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului – teren în
suprafață de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856,
105858 Drăguș, proprietate publică a comunei Drăguș, situat în extravilanul
localității Drăguș, jud. Brașov

1. Obiectul propunerii de concesiune

Propunerea de concesiune este motivată de posibilitatea dezvoltării zonei turistice a comunei Drăguș

2. Descrierea obiectului concesiunii

Terenul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este proprietatea publică a Comunei Drăguș și se află în administrarea Consiliului Local.

Terenul este în suprafață de 51.251 mp, categoria de folosință faneata-extravilan, înscris în CF 105853, 105854, 105855, 105856, 105858, Drăguș, nr. Cadastral 105853, 105854, 105855, 105856, 105858.

Terenul este amplasat în extravilanul comunei Drăguș, la 1 km de comuna Drăguș și cca. 6 km de mănăstirea Constantin Brâncoveanu din Sâmbăta de Sus.

Terenul precizat este evaluat ca fiind un teren care se pretează dezvoltării imobiliare pe baza unui PUZ aprobat, în domeniul agrement, turism.

În ceea ce privește poziționarea față de utilități, terenul este amplasat față de rețeaua de apă potabilă la aproximativ 100 m iar rețeaua de canalizare se află în apropierea acestor parcele.

Terenul este liber de sarcini.

2. Motivarea concesiunii

Motive de ordin economico-financiar

Concesiunea terenului constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică. De asemenea, viitorul concesionar va genera o sursă de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale, precum și a activităților ce urmează să se desfășure pe parcursul derulării concesiunii.

De asemenea se are în vedere exploatarea eficientă a terenului, precum și completarea nivelului de dezvoltare și modernizare al zonei.

Motive de ordin social.

Se are în vedere crearea de noi locuri de muncă și folosirea forței de muncă din zonă.

Motive de mediu

Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajarea, întreținerea terenului și a utilităților.

3. Modalitatea de acordare a concesiunii

Contractul de concesiune va fi atribuit prin licitație publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

4. Durata concesiunii.

Durata propusă pentru concesiune este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

5. Redevența.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică, așa cum prevede legislația specifică privind regimul contractelor de concesiune.

Nivelul minim al redevenței.

Nivelul minim al redevenței este de 1731 lei/luna, echivalentul a 342 Euro/luna.

Valoarea minimă de piață a redevenței este de 506.800 lei/ 25 ani, echivalentul a 102.500 euro (2 euro/mp).

Redevența anuală minimă, corespunzătoare unei durate de concesiune de 25 de ani este de 20.272 lei/an.

Redevența a fost stabilită Consiliul local Dragus avand la baza raportului de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Dobriță Liliana la data de 10.01.2022 având în vedere încadrarea terenului în extravilanul localității.

Redevența va fi modificată în condițiile includerii în intravilanul localității, ocazie cu care se va proceda la întocmirea unui nou raport de evaluare.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

6. Caracteristicile investiției

Investiția se va realiza în baza și în condițiile Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Drăguș, respectiv în conformitate cu prevederile Autorizației de construire emisă.

Termenul de obținere a Autorizației de construcție este de cel mult 12 luni, de la data intrării în vigoare a Contractului de concesiune, sub sancțiunea de reziliere unilaterală a Contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.

Termenul de finalizare a lucrărilor de construcție este de max. 24 luni de la data emiterii Autorizației de construcție.

Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare realizării investiției și desfășurării activității, toate taxele comunale intrând în sarcina concesionarului.

7. Condiții de mediu

Se va respecta cu strictețe legislația în vigoare privind protecția mediului.

Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu impuse de autoritățile în domeniu, pe perioada de existență a contractului de concesiune. Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt :

- utilizarea durabilă și eficientă a resurselor naturale din zonă;
- gestionarea eficientă a deșeurilor, în colaborare cu autoritățile locale;
- asigurarea măsurilor de prevenire a poluărilor accidentale ale solului și apelor subterane și de suprafață.

8. Investiții și modernizări.

Orice lucrare de amenajare și reabilitare a terenului va fi executată de concesionar prin cheltuiela proprie, fără a crea sarcini în seama concedentului.

9. Avize obligatorii.

Imobilul-teren nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, așadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

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

Imobilul-obiect al concesiunii este situat în interiorul unei arii naturale protejate, motiv pentru care se vor respecta condițiile din avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate nr. 118/S.T. BV din 28.12.2021

Presedinte de sedinta,
Fogoros Ioan Viorel



Contrasemnează
Secretar general UAT, Rusu Camelia Maria

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren în suprafață de 51.251 mp, înscris în CF nr. 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, proprietate publica a comunei Drăguș, situat in extravilanul localitatii Dragus, jud. Brasov

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Propunerea de concesionare este motivată de posibilitatea dezvoltării zonei turistice a comunei Drăguș

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este proprietatea publica a Comunei Drăguș și se află în administrarea Consiliului Local.

Terenul este în suprafață de 51.251 mp, categoria de folosință FANEATA -extravilan, înscris în CF 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, jud. Brasov.

Terenul este amplasat la marginea intravilanului comunei Drăguș.

Terenul precizat este evaluat ca fiind un teren care se pretează dezvoltării imobiliare pe baza unui PUZ aprobat, în domeniul agrement, turism.

În ceea ce privește poziționarea față de utilități, terenul este amplasat fata de reateaua de apa potabila la aproximativ 100 m, iar rețeaua de canalizare se afla in apropierea acestor parcele .

Terenul este liber de sarcini.

2. Destinația bunurilor care fac obiectul concesionării

Destinația terenului care urmează să fie concesionat este realizarea de activități turistice, agrement, recreative. Alte activități (industriale, agricole, de producție) sunt interzise.

3. Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor care fac obiectul concesionării

Motive de ordin economico-financiar

Concesionarea terenului constituie o sursa de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică. De asemenea, viitorul concesionar va genera o sursa de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale, precum și a activităților ce urmează a se desfășura pe parcursul derulării concesionării.

De asemenea se are în vedere exploatarea eficientă a terenului, precum și completarea nivelului de dezvoltare și modernizare al zonei.

Motive de ordin social

Se are în vedere crearea de noi locuri de muncă și folosirea forței de muncă din zonă.

Motive de mediu

Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajarea, întreținerea terenului și a utilităților.

II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. 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 să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive a concesiunii. În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

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

3. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență

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

4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat

Este interzisă subconcesiunea bunului concesionat.

5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Nu este cazul.

6. Durata concesiunii

Durata propusă pentru concesiune este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Nivelul minim al redevenței este de 9,8878 lei mp, echivalentul a 2 Euro/mp- 1 euro =4,9439 lei.

Valoarea minimă de piață a redevenței (rotunjit) este de 506.800 (9, 8878 euro x 51.251 mp) lei echivalent a 102.500 (51.251 mp x 2 euro) euro/25 ani sau echivalentul a 4100 euro/an (102.500 euro/25 ani : 25 ani) , 342/euro/luna (1400 euro/an : 12 luni).

Redevența anuală minimă, corespunzătoare unei durate de concesiune de 25 de ani este de 20.272 (506.800 lei : 25 ani) lei/an , 1731 lei/luna(20.272 lei/an : 12 luni)

Redevența a fost stabilită de Consiliul local având la baza raportului de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Dobrilă Liliana la data de 10.01.2022 având în vedere încadrarea terenului în extravilanul localității.

Redevența va fi modificată în condițiile includerii în intravilanul localității, ocazie cu care se va proceda la întocmirea unui nou raport de evaluare.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

9. 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 , după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

Nu sunt

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare semnata de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) certificat de inmatriculare la ORC

c) certificat constatator emis de ORC

d) certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul local, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;

e) certificat fiscal privind achitarea obligatiilor de plata fata de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;

f) declaratie pe propria raspundere ca nu este in procedura de reorganizare, lichidare judiciara sau faliment;

Nota: certificatele fiscale, certificatele ORC trebuie sa fie valabile la data depunerii documentatiei.

g) acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare si a garantiei de participare la licitatie

h) imputernicire pentru reprezentantul societatii, daca nu este reprezentantul legal al acestuia

i) declaratie proprie care sa cuprinda adresa – email-ul unde doreste sa i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificari etc)

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

Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână în plic până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această data.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

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;

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;

f) alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii.

Presedinte de sedinta,
Fogoros Ioan Viorel



Contrasemnează
Secretar general UAT, Rusu Camelia Maria

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

- a) Informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare, adresa, datele de contact, persoana de contact;**

UAT Comuna Drăguș, CUI , comuna Drăguș, str. Principală, nr. 42, județul Brașov, tel. 0268249618, e-mail primariadragus@yahoo.co, persoana de contact: Jurcovan Nicolae

- b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare**

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

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

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

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

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

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

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

Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

c) caietul de sarcini

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Propunerea de concesionare este motivată de posibilitatea dezvoltării zonei turistice a comunei Drăguș

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este proprietatea publică a Comunei Drăguș și se află în administrarea Consiliului Local.

Terenul este în suprafață de 51521 mp, categoria de folosință faneata-extravilan, înscris în CF 105853, 105854, 105855, 105856, 105858 Drăguș, nr. Cadastral 105853, 105854, 105855, 105856, 105858, tarla 83.

Terenul este amplasat la marginea intravilanului comunei Drăguș .

Terenul precizat este evaluat ca fiind un teren care se pretează dezvoltării imobiliare pe baza unui PUZ aprobat, în domeniul agrement, turism.

În ceea ce privește poziționarea față de utilități, terenul este amplasat de rețeaua de apă potabilă la aproximativ 100 m, iar rețeaua de canalizare se află în apropierea acestor parcele .

Terenul este liber de sarcini.

2. Destinația bunurilor care fac obiectul concesionării

Destinația terenului care urmează să fie concesionat este realizarea de activități turistice, agrement, recreative. Alte activități (industriale, agricole, de producție) sunt interzise.

3. Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor care fac obiectul concesionării

Motive de ordin economico-financiar

Concesionarea terenului constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică. De asemenea, viitorul concesionar va genera o sursă de venituri prin plata impozitelor și taxelor locale ,precum și a activităților ce urmează a se desfășura pe parcursul derulării concesionării.

De asemenea se are în vedere exploatarea eficientă a terenului, precum și completarea nivelului de dezvoltare și modernizare al zonei.

Motive de ordin social.

Se are în vedere crearea de noi locuri de muncă și folosirea forței de muncă din zonă.

Motive de mediu

Îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajarea, întreținerea terenului și a utilităților.

II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. 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 să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive a concesiunii. În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

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

3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

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

4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat

Este interzisă subconcesiunea bunului concesionat.

5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Nu este cazul.

6. Durata concesiunii

Durata propusă pentru concesiune este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Nivelul minim al redevenței este de 9,8878 lei/ mp, echivalentul a 2 Euro/mp- 1 euro =4,9439 lei.

Valoarea minimă de piață a redevenței (rotunjit) este de 506.800 (9, 8878 euro x 51.251 mp) lei echivalent a 102.500 (51.251 mp x 2 euro) euro/25 ani sau echivalentul a 4100 euro/an (102.500 euro/25 ani : 25 ani) , 342/euro/luna (1400 euro/an : 12 luni).

Redevența anuală minimă, corespunzătoare unei durate de concesiune de 25 de ani este de 20.272 (506.800 lei : 25 ani) lei/an , 1731 lei/luna(20.272 lei/an : 12 luni)

Redevența a fost stabilită de Consiliul local având la baza raportului de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Dobriță Liliana la data de 10.01.2022 având în vedere încadrarea terenului în extravilanul localității.

Redevența va fi modificată în condițiile includerii în intravilanul localității, ocazie cu care se va proceda la întocmirea unui nou raport de evaluare.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

9. 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, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

Nu sunt

III. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) certificat de înmatriculare la ORC

c) certificat constatator emis de ORC

d) certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;

e) certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;

f) declarație pe propria răspundere ca nu este în procedura de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment;

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

g) acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare la licitație

h) imputernicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia

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

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

Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare de către concedent și prevăzută în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această data.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul national sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

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;

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;

f) alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii.

d) Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) certificat de înmatriculare la ORC
 - c) certificat constatator emis de ORC
 - d) certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
 - e) certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
 - f) declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment;
- Nota:** certificatele fiscale, certificatele ORC trebuie să fie valabile la data depunerii documentației.
- g) acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare la licitație
 - h) împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acestuia
 - i) declarație proprie care să cuprindă adresa – email-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii sau alte documente (clarificări etc)

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

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

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidential până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire, pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței – 40%
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%
- c) protecția mediului înconjurător – 20%
- d) condiții impuse de natura bunului concesionat – 10%

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rationale și eficiente economic a bunului concesionat. **Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.**

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

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

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

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

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

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

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, sunt libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

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

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

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

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

Presedinte de sedinta,
Fogoros Ioan Viorel



Contrasemnează
Secretar general UAT, Rusu Camelia Maria

