



Anexa la
MCG Brăila nr. 121 / 2022

STUDIUL DE OPORTUNITATE

NR. 2207010/01.07.2022

Solicitant **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

Destinatar **CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA**

ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII UNOR TERENURI

În suprafață totală de 8018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecate, Județul Braila, cu destinația Complex turistic

Data întocmirii 01.07.2022

Data studiului 01.07.2022



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul studiu sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul studiu sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui studiu de oportunitate si nu avem nici un interes personal si nu suntem părtinitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Informațiile, datele și documentele primite de la Beneficiar au fost considerate corecte, elaboratorul neverificând autenticitatea actelor juridice, comerciale sau financiar-contabile prezentate.

Responsabilitatea pentru corectitudinea și acuratețea datelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar și care au stat la baza elaborării Studiului de oportunitate îi revine în întregime Beneficiarului.

La data elaborării acestui studiu de oportunitate, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui studiu.

Data: 01.07.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





Cuprins

<i>Declarație de conformitate</i>	2
1. <i>DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT</i>	5
1.1. <i>Contextul regional</i>	5
1.2. <i>Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii</i>	7
1.3. <i>Motivele care justifică realizarea concesiunii</i>	8
1.3.1. <i>Motive de ordin legislativ</i>	9
1.3.2. <i>Motive de ordin economico-financiar</i>	13
1.3.3. <i>Motive de ordin tehnic</i>	14
1.3.4. <i>Motive de ordin social</i>	14
1.3.5. <i>Motive de mediu</i>	15
2. <i>ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI</i>	16
2.1. <i>Declarația de conformitate</i>	16
2.2. <i>Studiul pieței</i>	17
2.3. <i>Metodologia folosită</i>	24
2.4. <i>Prezentarea concluziilor</i>	36
3. <i>PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE</i>	37
3.1. <i>Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune</i>	37
3.2. <i>Justificarea alegerii procedurii</i>	37
4. <i>DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII</i>	38
5. <i>TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE</i>	39
6. <i>AVIZE NECESARE</i>	41
7. <i>Anexe</i>	42
7.1. <i>Datele de identificare ale imobilului</i>	43

Studiu de oportunitate pentru concesiunea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Acordare Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



7.2. Localizare.....	57
7.3. Plan de amplasament și delimitare a imobilului.....	59
7.6. Material foto.....	60



1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.1. Contextul regional

Comuna Frecăței este poziționată în Insula Mare a Brăilei, în partea de Est a județului Brăila, având o suprafață de aproximativ 430,56 km².

Frecăței este o comună în județul Brăila, Muntenia, România, formată din satele Agaua, Cistia, Frecăței (reședința), Salcia, Stolenești și Titcov.

Ea se află în Insula Mare a Brăilei, și se învecinează la nord și est cu județul Tulcea (Dunărea Veche), la sud și sud-est cu județul Constanța (limită pe brațul Dunărea Veche), iar la est cu Mărașu. Satele comunei se află în partea de est a insulei, de-a lungul Dunării Vechi. În afara transportului naval pe Dunăre, comuna este deservită și de șoseaua județeană DJ212A, care traversează de la nord la sud Insula Mare a Brăilei, ducând spre nord la punctul de trecere cu bacul către Brăila.

Din punct de vedere hidrografic, comuna Frecăței este străbătută de brațul Măcin al Dunării, având și alte ape de suprafață precum Lacul Blasova și Lacul Zăton

Turismul este un domeniu cu mare potențial în comuna Frecăței însă este slab dezvoltat. Sunt întâlnite condiții care favorizează turismul de agrement, agroturismul și turismul de weekend.

Printre principale obiective turistice se numără :

- Popina Blasova – declarată monument al naturii fiind singurul martor de eroziune de natură hercinică din județul Brăila;

- Lacul Blasova – lac de meandru format pe un fost braț al Dunării Vechi. Are o formă de potcoavă pe o suprafață de aproximativ 400 hectare, adâncimea maximă este de 9m. Acest obiectiv atrage prin cadrul pitoresc natural, vegetația deltaică și fondul piscicol variat;

- Lacul Zăton – lac de meandru cu apă dulce având o suprafață de 80 hectare și o adâncime de 3,5m;

Balta este un braț al Dunării colmatat și este situată în Insula Mare A Brăilei.

Balta Blasova are forma unei potcoave (un braț de Dunăre colmatat de aprox. 5ha) iar distanța de pe un mal pe celălalt este de aproximativ 300m.

Pe maluri sunt amenajate foișoare cu acoperis din stuf, mese și bancuțe.

Din Strategia de Dezvoltare a Județului Brăila 2021-2027 se identifică obiectivul: „Asigurarea unei dezvoltări integrate sociale, economice și de mediu la nivel local și a patrimoniului cultural, turismului și securității”, care prezintă următoarele:

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Agrement Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Brăila, amplasate în perimetrul comunei Frecăței, județul Brăila, cu destinația Complex turistic



Măsura 16.1. Sprijinirea dezvoltării turismului

Direcții de acțiune:

- *îmbunătățirea infrastructurii publice de turism, în zonele de faaleză ale*
- *Dunării și în zonele cu potențial turistic valoros;*
- *dezvoltarea turismului balnear și de agrement;*
- *dezvoltarea unor forme de turism specializate prin conceperea unor produse turistice diversificate;*
- *reabilitarea și modernizarea stațiunilor balneoclimaterice, dotarea cu aparatură de profil performantă, lărgirea ofertei;*
- *promovarea obiectivelor turistice;*
- *îmbunătățirea calității infrastructurii de cazare;*
- *dezvoltarea structurilor turistice de agrement și culturale (cum ar fi amenajarea unor teatre de vară, amfiteatre în aer liber pentru spectacole, concerte, diferite alte evenimente);*
- *dezvoltarea de circuite tematice;*
- *revigorarea tradițiilor culturale, religioase, folclorice și includerea lor în circuitul turistic;*
- *dezvoltarea unor pachete turistice pentru vizitarea muzeelor, caselor memoriale, dezvoltarea calității serviciilor oferite de muzee, expoziții organizate prin metode interactive, prezentare și în limbi străine;*
- *reabilitare/modernizare drumuri de acces către infrastructura de agrement/turistică amenajată, construită, reabilitată, modernizată;*
- *dotarea muzeelor și a altor monumente istorice cu dispozitive pentru crearea realității virtuale, aplicații multimedia dezvoltate pentru tururi virtuale;*
- *dezvoltarea sistemelor de bilete virtuale pentru vizitarea obiectivelor turistice;*
- *crearea de platforme on-line pentru informare și promovare turistică;*
- *construirea, extinderea, modernizarea, reabilitarea parcurilor, scuaruri,*
- *grădinilor publice, grădinei zoologice, alte zone cu spații verzi, pergole, alei, inclusiv mobilier urban;*
- *includerea în circuitul turistic a monumentelor istorice de patrimoniu (ex.*
- *Conacul Contilor de Roma, Conacul Orezeanu);*
- *dezvoltarea de piste pentru biciclete în zonele turistice;*
- *promovarea și dezvoltarea ecoturismului;*



1.2. Descrierea imobilului care face obiectul concesiunii

Terenurile care fac obiectul concesiunii au suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), sunt situate în Zona de Acord Blasova și se află în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Brăila și sunt amplasate în perimetrul comunei Frecăței, județul Brăila, cu destinația complex turistic.

Imobilul se compune din:

- *teren extravilan com. Frecăței, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 73183, cu suprafața de 1.200 mp, destinația actuală arabil;*
- *teren extravilan com. Frecăței, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 73190, cu suprafața de 1.200 mp, destinația actuală arabil;*
- *teren extravilan com. Frecăței, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 73113, cu suprafața de 1.200 mp, destinația actuală arabil;*
- *teren extravilan com. Frecăței, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 73185, cu suprafața de 2.461 mp, destinația actuală arabil;*
- *teren extravilan com. Frecăței, jud. Brăila, înscris în Cartea Funciară nr. 73186, cu suprafața de 1.957 mp, destinația actuală arabil;*

Totalul suprafeței de teren extravilan este de 8.018,00 mp.

Imobilul este amplasat în Zona de Acord Blasova.

Zona de amplasare este zona extravilană a com. Frecăței

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto –DJ212A și DC59*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfalt și pietriș*

Caracterul edilitar al zonei

- *Imobile comerciale și agricole.*
- *În zonă se află*
 - *Restaurant Blasova”*

Utilități edilitare

- *Rețea rurală de energie electrică*

Ambient civilizat.

Categoria de folosință arabil.

Regimul economic

Funcțiunea dominantă a zonei: Turism

Studiu de oportunitate pentru concesiunea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acord Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Brăila, amplasate în perimetrul comunei Frecăței, județul Brăila, cu destinația Complex turistic



Folosința actuala: - teren extravilan arabil

Descrierea amplasamentului

Imobilul se compune din:

- Teren extravilan este **8.018,00 mp**;

Pe teren nu există construcții definitive.

Are formă poligonală, are acces la DC59

Terenul nu este împrejmuit.

Utilități: are acces direct la curent electric.

Vecinătățile sunt proprietăți agricole și turistice.

Imobilul se află sub incidența art.3, alin. (1) din Legea nr. 17/20014: " Terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, către interior, precum și cele situate în extravilan la o distanță de până la 2.400 m față de obiectivele speciale pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar cu avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, eliberat în urma consultării cu organele de stat cu atribuții în domeniul siguranței naționale, prin structurile interne specializate menționate la art. 6 alin. 1 din Legea nr. 51/1991 privind securitatea națională a României, cu modificările și completările ulterioare."

Localizare:



1.3. Motivele care justifică realizarea concesiunii

Studiu de oportunitate pentru concesiunea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Comitetul Miniștrilor din statele membre ale Consiliului Europei, prin Recomandarea CM/Rec (2007) 7 a definit buna administrație ca fiind o componentă a bunei guvernări, subliniind că buna administrație nu se reduce la modalitățile juridice de manifestare, ea fiind impusă și prin calitatea organizării și gestiunii structurilor și resurselor, în condiții de eficiență, eficacitate și adaptare la nevoile societății, fiind necesar să se asigure apărarea și ocrotirea proprietății publice și a intereselor publice, să fie respectate exigențele bugetare și să fie exclusă orice formă de corupție.

De aceea, utilizarea bunurilor domeniiale în condiții de eficiență și legalitate trebuie să constituie o obligație a titularilor dreptului de proprietate asupra acestora, dar și o preocupare a destinatarilor activității administrative, precum și a teoreticienilor interesați de modalitățile de manifestare a fenomenului administrativ.

Dacă, din punct de vedere economic, utilizarea bunurilor aparținând domeniului administrativ se realizează prin managementul operațiunilor materiale aferente activității respective, din punct de vedere juridic, utilizarea bunurilor domeniiale se concretizează prin exercitarea dreptului de proprietate publică și, respectiv, a dreptului de proprietate privată, precum și a drepturilor reale derivate din acestea.

Concesionarea imobilelor situate în **Com. Frecatei, Zona de Agreement Blasova (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), CF 73183, 73190, 73113, 73185 și 73186, jud. Brăila**, aflate în domeniul privat al județului Brăila are loc la inițiativa Consiliului Județean Brăila și este fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

1.3.1. Motive de ordin legislativ

Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, conform căreia, în exercitarea atribuțiilor, consiliul județean:

Art. 173, (4) lit. b - hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii;

Prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, privind proprietatea privată:

TITLUL II Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

CAPITOLUL I Dispoziții generale

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



➤ *Art. 354 Domeniul privat*

(1) *Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.*

(2) *Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.*

➤ *Art. 355 Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale*

Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel:

➤ *Art. 361 Trecerea unui bun din domeniul public în domeniul privat al aceluiași titular al dreptului de proprietate*

(1) *Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul privat al acestuia se face prin hotărâre a Guvernului, dacă prin lege nu se dispune altfel.*

(2) *Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.*

(3) *În instrumentele de prezentare și motivare ale hotărârilor prevăzute la alin. (1) și (2) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public național sau local, după caz.*

(4) *Actele încheiate cu nerespectarea dispozițiilor alin. (3) sunt lovite de nulitate absolută.*

➤ *Art. 362 Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată*

(1) *Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.*

(2) *Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.*

(3) *Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.*

Noul Cod Civil – Legea nr. 287/2009 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare:

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



➤ *Art. 552 Formele de proprietate*

Proprietatea este publică sau privată.

➤ *Art.553(1) Proprietatea privată*

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

Titlul II Proprietatea privata:

Capitolul I Dispoziții generale

➤ *Art. 555 Conținutul dreptului de proprietate privată*

(1) Proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege.

(2) În condițiile legii, dreptul de proprietate privată este susceptibil de modalități și dezmembrăminte, după caz.

➤ *Art. 557(2) - Dobândirea dreptului de proprietate*

(2) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

➤ *Art. 559 Întinderea dreptului de proprietate asupra terenurilor*

(1) Proprietatea terenului se întinde și asupra subsolului și a spațiului de deasupra terenului, cu respectarea limitelor legale.

(2) Proprietarul poate face, deasupra și în subsolul terenului, toate construcțiile, plantațiile și lucrările pe care le găsește de cuviință, în afară de excepțiile stabilite de lege, și poate trage din ele toate foloasele pe care acestea le-ar produce. El este ținut să respecte, în condițiile și în limitele determinate de lege, drepturile terților asupra resurselor minerale ale subsolului, izvoarelor și apelor subterane, lucrărilor și instalațiilor subterane și altora asemenea.

(3) Apele de suprafață și albiile acestora aparțin proprietarului terenului pe care se formează sau curg, în condițiile prevăzute de lege. Proprietarul unui teren are, de asemenea, dreptul de a apropria și de a utiliza, în condițiile legii, apa izvoarelor și a lacurilor aflate pe terenul respectiv, apa freatică, precum și apele pluviale.

➤ *Art. 562 Stingerea dreptului de proprietate*



(1) Dreptul de proprietate privată se stinge prin pierderea bunului, dar nu se stinge prin neuz. El poate fi însă dobândit de altul prin uzucapiune sau într-un alt mod, în cazurile și condițiile anume determinate de lege.

(2) Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța, prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil, prin înscrierea în cartea funciară, în condițiile legii, a declarației de renunțare.

(3) Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească.

(4) Nu pot fi supuse confiscării decât bunurile destinate sau folosite pentru săvârșirea unei infracțiuni ori contravenții sau cele rezultate din acestea.

CAPITOLUL III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată

SECȚIUNEA 1 Limite legale

➤ Art. 602 Interesul public și interesul privat

(1) Legea poate limita exercitarea dreptului de proprietate fie în interes public, fie în interes privat.

(2) Limitele legale în interes privat pot fi modificate ori desființate temporar prin acordul părților. Pentru opozabilitate față de terți este necesară îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege.

➤ Art. 603 Regulile privind protecția mediului și buna vecinătate

Dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii sau obiceiului, revin proprietarului.

Capitolul II Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice – Secțiunea a 3-a
Dreptul de concesiune:

➤ Articolul 871 - Conținutul dreptului de concesiune

(1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesiunare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

Studiu de oportunitate pentru concesiunarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



➤ *Articolul 872 - Exercițarea dreptului de concesiune*

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

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

(3) În toate cazurile, exercițarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

➤ *Articolul 873 - Apărarea dreptului de concesiune*

(1) Apărarea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.

(2) Dispozițiile art. 696 alin. (1) se aplică în mod corespunzător.

1.3.2. Motive de ordin economico-financiar

Motivele de ordin economico-financiar care stau la baza concesiunii către un operator economic privat a unei imobile cu destinație comercială:

- *oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport optim între preț (mic) și calitate (ridicată) a serviciilor și valoarea (maximă) a redevenței anuale;*
- *exploatarea eficientă a infrastructurii de activități economice și trecerea întregii responsabilități pentru modul de gestionare a imobilului concesionat în sarcina concesionarului. Prin documentația de atribuire a contractului de concesiune se va solicita ofertanților să facă dovada că au ca obiect de activitate și desfășoară activitățile corespunzătoare obiectului concesiunii;*
- *amenajarea și exploatarea infrastructurii de activități economice pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, umane și logistice din partea autorității publice locale. Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea imobilului;*
- *creșterea veniturilor la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxelor și impozitelor aferente concesiunii.*
- *dezvoltarea zonei conform funcțiunii dominante de turism.*



- În ceea ce privește decizia de concesionare a imobilului se ia în calcul și susținerea mediului de afaceri local și sprijinirea antreprenoriatului, dar și promovarea oportunităților de investiții în Județul Brăila.

1.3.3. Motive de ordin tehnic

Concesionarea imobilului către un operator economic privat este o soluție pentru a evita degradarea și punerea sa în valoare. Se dorește ca funcțiunea dominantă a zonei să fie turismul.

Prin lucrările de construcție pe care le va face concesionarul pe propria cheltuială se urmărește realizarea unui complex turistic, care va constitui un punct de dezvoltare al Zonei de Acordare Blasova.

Forma, accesul și geometria amplasamentului sunt recomandate desfășurării de activități turistice specifice zonei, motiv pentru care furnizarea tuturor serviciilor dezvoltate, trebuie să se facă în regim integrat de către un singur operator privat.

Astfel, viitorul agent economic poate asigura o gamă variată de **servicii și activități economice specifice turismului**.

Se pot realiza următoarele tipuri de obiective:

- Construirea unor spații de cazare;
- Construirea unei stații de tratare și filtrare a apei care va deservi toată zona de acordare Blasova și va satisface cerințele de apă de bună calitate;
- Înființarea unui punct de informare turistică pentru promovarea activităților de acordare și informarea vizitatorilor cu privire la posibilitățile de cazare, programe și tarife pentru activități de pescuit, plimbări cu barca, rezervări pentru sejur de mai multe nopți, eventual pachet de servicii turistice All inclusive;
- Construirea unui complex comercial cu sala conferințe, magazin specializat articole de pescuit, și altele;
- Amenajarea unui loc de joacă pentru copii;
- Amenajarea unei parcuri care să deservească zona, amenajări de drumuri și alei de acces;

Toate elementele dezvoltate pe amplasament vor fi din toate punctele de vedere în conformitate cu standardele UE și normele românești din domeniul construcțiilor și exploatarea spațiilor turistice, fiind cele care au standardul cel mai ridicat.

1.3.4. Motive de ordin social

Punerea în funcțiune a unei activități economice private va duce la:

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Brăila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Brăila, cu destinația Complex turistic



- Creșterea numărului locurilor de munca, atât cu caracter temporar pe parcursul lucrărilor de realizare a investiției cât și cu caracter permanent (personal calificat și necalificat, tehnicieni, personal administrativ și de curățenie);
- Creșterea substanțială a numărului de tineri și adulți care dețin competențe relevante, care să faciliteze angajarea, crearea de locuri de muncă decente și antreprenoriatul;
- Dezvoltarea infrastructurii de interes public la nivel local.
- Dezvoltarea economică a Județului Brăila, prin dezvoltarea sectorului turistic.
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilului concesionat(terenuri).

1.3.5. Motive de mediu

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

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

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



2. ESTIMAREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

2.1. Declararea conformității

In elaborarea prezentului studiu de oportunitate au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022, astfel:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri de valori
- SEV 310 - Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 232 - Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru realizarea prezentului studiu de oportunitate s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 - Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 - Implementare
 - SEV 103 - Raportare
 - SEV 104 - Tipuri de valori
 - SEV 310 - Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 232 - Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri
 - GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 - Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2018.

Deoarece **scopul studiului** este estimarea cuantumului redevenței, în vederea concesiunii, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiție conform **SEV 100 - Cadrul general**.

2.2. Studiul pieței

Definirea pieței și sub pieței:

Standardul Internațional de Evaluare GN 1 - «Evaluarea proprietății imobiliare» menționează că: „o **pieță imobiliară** poate fi definită ca interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. **Piețele imobiliare specifice** sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potențialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile și motivațiile investitorilor tipici

Studiu de oportunitate pentru concesiunea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitățile care participă la schimbul de proprietăți imobiliare. În schimb, **piețele imobiliare** fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de mărfuri, **piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente**. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ neelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietăți imobiliare nu se adaptează rapid, ca răspuns la modificările cererii de pe piață.”

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, fiind influențată de multe ori de reglementările guvernamentale și locale. Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, existând decalaj între cerere și ofertă, echilibrul atingându-se greu și fiind de scurtă durată. În funcție de factori ca: amplasarea, designul și tipul proprietății imobiliare, motivațiile și vârsta participanților s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare, precum:

- ◆ Piața imobiliară rezidențială;
- ◆ Piața imobiliară comercială;
- ◆ Piața imobiliară industrială;
- ◆ Piața imobiliară agricolă;
- ◆ Piața imobiliară specială.

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață inactivă, caracterizată o rămânere în urma cererii și prețuri în scădere. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al prețului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare. Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele:

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată de prețurile relativ scăzute pe piață,
- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației ca urmare a crizei economice, cât și ca urmare a stagnării a creditului ipotecar,



influențat și de o creștere a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare a proprietății evaluate se va face analiza pieței pe două niveluri:

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu,*
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.*

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare.

În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

Prin investigarea vânzărilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piață, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

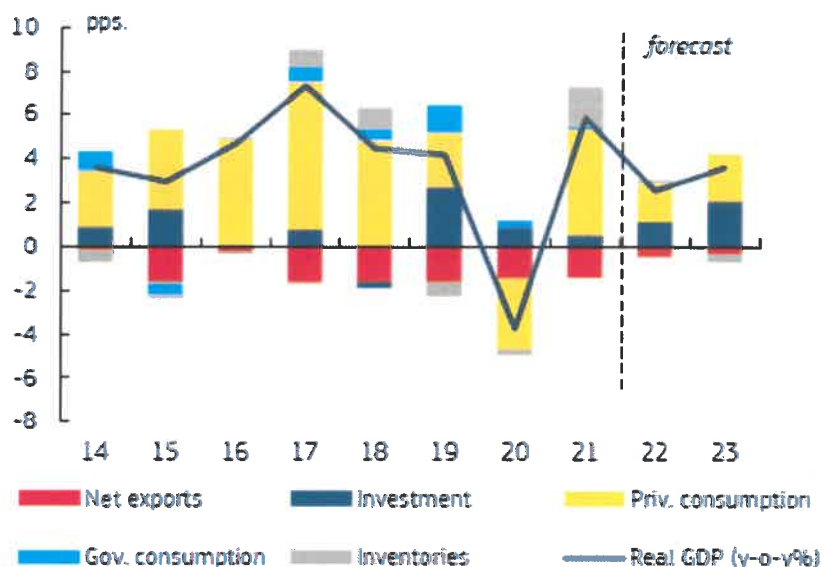
Analiza de piață oferă și baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Această relație indică gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață oferă informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

Aspecte economice

După o creștere puternică în 2021, economia României va încetini până la 2,6% în 2022, la fel de mare. inflația erodează venitul disponibil și războiul de agresiune al Rusiei împotriva Ucrainei afectează sentimentul economic, lanțurile de aprovizionare și în cele din urmă investițiile. Se estimează că creșterea va crește ușor în 2023, când inflația va scădea. Se estimează că șomajul va rămâne în jur 5,5%, în timp ce creșterea nivelurilor prețurilor va atinge vârful în acest an și se va reduce treptat în 2023. Se estimează că deficitul public va ajunge la 7,5% din PIB în 2022, înainte de a scădea la 6,3% în 2023, aducerea raportului datorie-PIB la 52,6% până în 2023.

Graph II.26.1: Romania - Real GDP growth and contributions



Războiul adâncește pierderea de impuls

În general, PIB-ul real este prognozat să crească cu 2,6% în 2022 și 3,6% în 2023. La începutul lui 2022 economia României era deja dând semne de pierdere de impuls, la fel de mare inflația la sfârșitul anului 2021 a scăzut puterea de cumpărare și consumul privat. Această tendință a fost agravată de cea a Rusiei invazia Ucrainei, care s-a ridicat în continuare inflația și sentimentul economic îngreunat, adăugând în același timp blocajelor de aprovizionare.

În acest context, consumul privat se preconizează să crească doar moderat în 2022, înainte crescând oarecum în 2023 când inflația încetinește. În ciuda creșterii ratelor dobânzilor, lipsuri de aprovizionare și prețuri mai mari pentru materiale de construcții, capital fix brut este prognozat să crească cu 4,8% pentru 2022 datorită sprijinului din partea RRP, care se așteaptă să fie principalul motor al investițiilor în 2023. În urma unei redresări puternice a importurilor și exporturilor în 2021, comerțul cu mărfuri și serviciile urmează să fie reduse în 2022 și 2023. Creșterea importurilor ar trebui să încetinească în concordanță cu cererea internă, în timp ce creșterea exporturilor, în special în industria auto, se estimează că va fi afectată negativ de blocajele din aprovizionare. Contribuția globală a exporturilor nete în PIB-ul real este prognozat a fi aproape de zero. Cu toate acestea, prețurile ridicate ale mărfurilor importate precum energia și alimentele sunt setate să se agraveze deficitul de cont curent, care se preconizează a ajunge la 7,5% în 2022.



Crearea de locuri de muncă în concordanță cu creșterea economică

După șocul pandemic inițial, șomaj rata s-a mutat treptat în cursul anului 2021 spre nivelurile din 2019. Tendința a continuat și anul acesta, în ciuda unor creșteri în lunile de iarnă, rata șomajului va ajunge la 5,5% în 2022 și 5,3% în 2023. Ocuparea totală va crește modest având în vedere tendințele demografice, stocul scăzut de forța de muncă și integrarea lentă a oamenilor care fug din Ucraina, România fiind în principal o țară de tranzit. Salariile din sectorul privat sunt prognozate să crească în conformitate cu inflația, în timp ce cele din sectorul public sunt urmează să crească mai puțin după înghețul din 2021.

Inflația va înregistra maxime record

Creșterea prețurilor la energie care a început la sfârșitul anului 2021 a trecut în componente ale inflației, cum ar fi alimentele procesate, servicii și bunuri industriale. Această tendință este de așteptat să fie agravată suplimentar de creșterile la energie, hrană și a prețurilor mărfurilor după invazia Rusiei în Ucraina. În general, IPC va ajunge la 8,9% în 2022 înainte de a scădea oarecum la 5,1% în 2023 atunci când efectele de bază ar trebui să apară.

Riscuri pentru prognoza macroeconomică

Riscurile dezavantajează în principal creșterea economică și invers pentru inflație, pentru ca situația depinde foarte mult de lungime și gravitatea conflictului, iar nivel global va duce la fricțiuni comerciale. Totuși, există aspecte pozitive, cum ar putea fi formare de capital fix, datorat relocării procesului productiv din Ucraina și Rusia, în timp ce piața muncii ar putea integra mai mulți oameni veniți din Ucraina decât se presupunea inițial.

Deficitul public să rămână ridicat

Deficitul public general al României se estimează că va crește la 7,5% din PIB în 2022, de la 7,1% în 2021. Mai mulți factori sunt cauza acestei creșteri așteptate: bugetul 2022 deja include noi măsuri de cheltuieli (în principal creșterea cheltuielilor sociale, de exemplu, pensiile și alocație pentru copii), o sarcină mai mare a dobânzii datorită creșterii ratelor dobânzilor și a scăderii contribuțiilor sociale. În plus, România a adoptat o schemă de compensare a creșterii prețurilor la energie până în martie 2023, și oferă sprijin persoanelor care fug din Ucraina. Un nou set de măsuri sociale și economice a fost anunțat

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordament Blasova, aflate în domeniul privat al Județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



pe 11 aprilie 2022, care bazat pe informațiile disponibile, ar avea un impact bugetar negativ de 0,4% din PIB. Se estimează că veniturile fiscale generale vor beneficia din creșterea ridicată a PIB-ului nominal și din efectele reformei administrației fiscale asupra impozitelor și colectării, cuprinsă în RRP, parțial compensată de presiunile ascendente asupra deficitului.

Deficitul este prognozat să scadă la aproximativ 6,3% din PIB în 2023, în principal din cauza întreruperii măsurilor de sprijin energetic, iar efectul se va stabiliza pe măsură ce creșterea reală a economiei se va accelera. Cheltuielile de capital sunt de așteptat să crească într-un ritm susținut datorită implementării RRP, care presupune cheltuieli de capital de 0,3% din PIB în 2022 și 0,4% în 2023, și din alte investiții finanțate intern, precum și la anunțata creștere a cheltuielilor de apărare cu 0,5 puncte procentuale din PIB începând cu 2023.

Datoria publică generală este proiectată să crească la 50,9% din PIB în 2022 și 52,6% în 2023, în principal din cauza deficitelor mari.

Riscurile la adresa prognozei fiscale sunt înclinare spre înrăutățire. Detalii despre măsurile anunțate pe 11 aprilie 2022 ar putea duce la o creștere mai mare a impactului bugetar în timp ce reforma administrației fiscale ar putea avea un efect pozitiv mai mare decât se aștepta, asupra colectării impozitelor.

Main features of country forecast - ROMANIA

	2021			Annual percentage change						
	bn RON	Curr. prices	% GDP	02-17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GDP		1181.9	100.0	4.0	4.5	4.2	-3.7	5.9	2.6	3.6
Private Consumption		736.5	62.3	5.8	7.7	3.9	-5.1	7.9	2.9	3.5
Public Consumption		206.1	17.4	0.2	3.3	7.3	1.8	0.4	0.1	-0.1
Gross fixed capital formation		285.0	24.1	5.8	-1.1	12.9	-4.1	2.3	4.8	8.1
Exports (goods and services)		482.8	40.8	10.8	5.3	5.4	-9.4	12.5	4.5	5.2
Imports (goods and services)		549.7	46.5	12.2	8.6	8.6	-5.2	14.6	5.0	5.3
GNI (GDP deflator)		1164.1	98.5	3.9	4.0	4.7	-4.1	6.1	2.7	3.6
Contribution to GDP growth:										
		Domestic demand		5.7	5.1	6.5	-2.0	5.5	3.0	4.3
		Inventories		-0.3	1.0	-0.6	-0.3	1.8	0.1	-0.3
		Net exports		-1.3	-1.6	-1.6	-1.3	-1.4	-0.5	-0.4
Employment				-1.3	0.1	0.1	-1.8	-8.9	0.6	0.6
Unemployment rate (a)				8.5	5.3	4.9	6.1	5.6	5.5	5.3
Compensation of employees / head				11.7	12.9	10.9	2.6	5.7	6.3	7.0
Unit labour costs whole economy				6.0	8.2	6.6	-4.7	-9.0	6.4	4.1
Saving rate of households (b)				:	:	:	:	:	:	:
GDP deflator				8.9	6.2	6.8	3.9	5.4	9.5	4.9
Harmonised index of consumer prices				6.3	4.1	3.9	2.3	4.1	8.9	5.1
Terms of trade goods				2.1	0.6	2.1	3.2	0.8	-0.2	-0.5
Trade balance (goods) (c)				-9.8	-7.5	-8.0	-8.7	-9.6	-10.4	-10.8
Current-account balance (c)				-5.5	-4.4	-5.3	-6.8	-7.0	-7.5	-7.3
General government balance (c)				-3.1	-2.8	-4.3	-9.3	-7.1	-7.5	-6.3
Structural budget balance (d)				-1.5	-3.1	-4.9	-7.8	-8.3	-8.5	-5.4
General government gross debt (c)				26.7	34.7	35.3	47.2	48.8	50.9	52.6

(a) Eurostat definition. (b) gross saving divided by adjusted gross disposable income. (c) as a % of GDP. (d) as a % of potential GDP.
Notes: Due to a break in historical employment data in 2021, employment-related variables have been affected (employment, unemployment as well as cyclically-adjusted and structural fiscal indicators).

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Sursa: https://ec.europa.eu/economy_finance/forecasts/2022/spring/ecfin_forecast_spring_2022_ro_en.pdf

Piața specifică. Analiza cererii, echilibrul pieței

Imobilul evaluat este de tip **teren extravilan arabil**

Aria pieței este una urbană și aparține unei **zone periferice** de tip turistic, zona este populată având un grad de construire sub 30%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii
- **echilibru cerere - oferta :** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
- **tendințe :** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- cotații ale ofertelor de preturi unitare de vânzare pentru terenuri sunt cuprinse între **0.6 - 10 euro/mp** în funcție de suprafață și accesul la utilități.
- cotații ale ofertelor de tarife pentru spații de cazare sunt cuprinse între **35-55 EURO/noapte.**

Piața imobiliară este mai puțin activă.

Oferta este mai mare decât cererea. Piață a cumpărătorului.



2.3. Metodologia folosită.

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

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația directă;
- extracția;
- alocarea;
- metoda reziduală;
- capitalizarea rentei funciare;
- analiza parcelării și dezvoltării.

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.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe - metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării - analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

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, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

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.

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 reziduală.

Metoda reziduală, reprezentând un hibrid între abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Această metodă se bazează pe „valoarea totală de dezvoltare” a proprietății imobiliare finalizate, din care se scad costurile de dezvoltare și profitul dezvoltatorului, obținându-se astfel valoarea reziduală a proprietății imobiliare în curs de construire.

Valoarea totală a proprietății este estimată prin Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit este o abordare comparativa a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluată și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare.

Abordarea prin venit se poate realiza prin doua metode :

- *Metoda fluxului de numerar actualizat(DCF);*
- *Metoda capitalizării venitului.*

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Metoda DCF încearcă să estimeze venitul net din exploatare anual dintr-o perioadă de previziune viitoare, pe baza informațiilor curente.

Prin metoda capitalizării, veniturile viitoare previzionate sunt convertite în valoare, fie prin împărțirea venitului anual cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului, cu un coeficient multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Această metodă se aplică în cazul în care venitul este constant și perpetuu.

Având în vedere scopul lucrării de față, de a stabili valoarea de piață a bunului mobil ce face obiectul acesteia, și tipul de venit obținabil (constant pe o perioadă nelimitată), din cele două metode de randament (capitalizare directă și DCF), evaluatorul a optat pentru cea de capitalizare a venitului.

Capitalizarea leagă venitul (de obicei venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea lui într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare relațiile directe (cunoscute ca rate de capitalizare), rate de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției), sau ambele. În general principiul substitutiei arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Caracteristica principală a acestei metode este aceea că ignoră implicarea directă a valorii substanțiale (patrimoniale) în calcul de evaluare, considerând că valoarea activului se poate explica exclusiv pe valoarea de randament, adică pe profitul capitalizat.

**Abordarea prin venituri - Metoda actualizării
venitului**

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6
Camere	36					
Tarif/Camera cazare masa B	45,0	46,6	48,2	49,9	51,7	53,5
Alte venituri	10,0	10,4	10,7	11,1	11,5	11,9
Cresteri	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Rata ocupare	45%	45%	45%	45%	45%	45%
Zile/camera	365					
Zile/camera disponibile	164	164	164	164	164	164

Venturi Operationale

	%											
Hotel	0,82	266,085	0,82	275,428	0,82	285,066	0,82	295,059	0,82	305,406	0,82	316,109
Altele	0,18	59,130	0,18	61,206	0,18	63,348	0,18	65,569	0,18	67,868	0,18	70,246
Venturi brute	1,00	325,215	1,00	336,634	1,00	348,414	1,00	360,627	1,00	373,275	1,00	386,355

Operational Expenditures

Hotel	0,15	48,782	0,15	50,495	0,15	52,262	0,15	54,094	0,15	55,991	0,15	57,953
Restaurant	0,04	13,009	0,04	13,465	0,04	13,937	0,04	14,425	0,04	14,931	0,04	15,454
Salarii	0,14	45,530	0,14	47,129	0,14	48,778	0,14	50,488	0,14	52,258	0,14	54,090
Utilitati	0,07	22,765	0,07	23,564	0,07	24,389	0,07	25,244	0,07	26,129	0,07	27,045
Concesiune teren	0,04	13,009	0,04	13,465	0,04	13,937	0,04	14,425	0,04	14,931	0,04	15,454

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8,018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova, aflate in domeniul privat al Judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, Judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Reparatii	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,20	35.000	0,00	0
Mobilier si dotari	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,20	58.000	0,00	0
Management	0,01	3.252	0,01	3.366	0,01	3.484	0,01	3.606	3.733	0,01	3.864
Cheltuieli neprevazute	0,02	6.504	0,02	6.733	0,02	6.968	0,02	7.213	7.465	0,02	7.727
Cheltuieli Operationale	0,47	152.851	0,47	158.218	0,47	163.754	0,47	169.495	268.439	0,47	181.587
Costuri fixe	0,05	16.261	0,05	16.832	0,05	17.421	0,05	18.031	18.664	0,05	19.318
NCF	0,48	156.103	0,48	161.584	0,48	167.239	0,48	173.101	186.172	0,48	185.451
Media euro/mp	56										
Rata de capitalizare	8,00%								2.318.133		
Crestere	3,50%										
Rata de actualizare	11,50%										
NCF	156.103		161.584		167.239		173.101		2.404.304		185.451
NPV MV - Imobil teren si cladire	1.897.747		rounded		1.897.700 €		592 €		/mp		
			to		9.380.300 RON		2.925 lei		/mp		

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova, aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic

**Rata de capitalizare comerciale**

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparațiilor, care se bazează pe o analiză bazată pe studiile de piață efectuate de marile agenții imobiliare și de consultanță imobiliară.

Sursa	Localizare	Rata de capitalizare	Chiria (euro/mp/luna)
CBRE - "Romania	Orase secundare	8,5-9,5%	20-25
Colliers International	Orase secundare	8,5-9,5%	15-30
Cushman&Wakefield Echinox	Orase secundare	8,00%	25-30
Jones Lang Lasale	Orase secundare	8,5-9,5%	20-25
Knight Frank	Orase secundare	8,5-9,5%	15-20
Rata de capitalizare estimata	Orase secundare	8,00%	
Risc aditional	teren concesionat	0,00%	
Rata de capitalizare folosita		8,00%	

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic

**ABORDAREA PRIN COST**

Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire* – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2014

DATE DE REFERINȚĂ:

- suprafața teren aferent (mp)	8.018,00
- suprafața construită (mp) Ac cca	1.603,60
- arie desfășurată (mp) Ad cca.	3.207,20
- arie utilă (mp) Au cca	2.672,67
- înălțime medie	3

CALCULUL VALORII DE ÎNLOCUIRE

Nr. t.	Denumire / Simbol	Suprafață Au (mp)	Grad de finalizate	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A1	A2	B	C=A1xA2xB	D	E	F=CxDxE
Suprastructura								
1	8STPENS3S	3.207,2	100%	1.318,9	4.230.033,0	1,000	1,000	4.230.033,0
Total								4.230.033,0
Finisaj								
1	FINICAP3S	3.207,2	100%	971,4	3.115.569,5	1,000	1,000	3.115.569,5
Total								3.115.569,5
Terasa								
1	TERNECIRC	1.603,6	100%	623,7	1.000.210,7	1,000	1,000	1.000.210,7
Total								1.000.210,7
Instalații electrice								
1	INSTELP3S	3.207,2	100%	304,8	977.706,6	1,000	1,000	977.706,6
Total								977.706,6
Instalații sanitare								
1	INSTSGRP3S	3.207,2	100%	175,7	563.657,4	1,000	1,000	563.657,4
Total								563.657,4
Instalații de încălzire								
1	INCVENTP3S	3.207,2	100%	164,3	526.911,8	1,000	1,000	526.911,8
Total								526.911,8

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	10.414.089,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)	3.247,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	8.751.335,3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)	2.728,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (euro/MP)	552,0

Metoda reziduala - valoarea terenului

<i>Destinatia (CMBU)</i>		Pensiune 3*
Regim de inaltime		S+P+2E
<i>Suprafata terenului (mp)</i>		8.018,00
<i>CUT</i>		3,50
<i>POT</i>		15%
<i>Suprafata construibila (mp)</i>		1.603,60
<i>Aria desfasurata construita (ADC), mp</i>		3.207,20
Valoare de piata prin venit (EUR)		1.897.700
Cost unitar constructie EURO/mp ADC		552,02
Cost constructie, EURO		1.770.450
Numar camere		36
Valoarea dotari per camera		2.000 €
Valoarea dotarilor si echipamentelor		72.000
Valoare teren		55.200 €
	euro/mp	7 €
	lei/mp	34 lei
Curs euro:	4,9430 lei	272.700 LEI
Teren CF 73183	1200,00	40.800 LEI
Teren CF 73190	1200,00	40.800 LEI
Teren CF 73113	1200,00	40.800 LEI
Teren CF 73185	2461,00	83.700 LEI
Teren CF 73186	1957,00	66.600 LEI

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Reconcilierea valorii finale

Valoarea de piața a terenului a fost estimată prin:

Metoda reziduala:

272.700 LEI echivalent a 55.200 €

În cazul proprietății imobiliare evaluate s-a considerat relevantă abordarea prin piață, datorită caracterului de piață al metodei și nu s-a mai aplicat altă metodă conform GEV 630 ART 39.

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat că abordarea prin piață reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, are cel mai puternic caracter de piață și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

Valoarea de piață a terenului este de 272.700 LEI echivalent a 55.200 €.



Estimarea redevenței

În Legea nr.50 din 29 iulie 1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, la art. 17., se spune: „Limita minimă a prețului 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 **prețului de vânzare al terenului**, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel încât sa asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare.

Pentru aceasta este necesara determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = Rb + Ri$ unde:

Rb = rata de baza fără risc

Ri = riscul investiției

Rata de baza fără risc (Rb) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Riscul investiției (Ri) s-a determinat ca fiind o suma a riscurilor, astfel:

Pentru determinarea redevenței minime pornim de la formula determinării valorii de piață si anume:

$$V = \sum_n^{i=1} \frac{Venit - an_i}{(1 + k)^i} + Vt$$

unde Vt = valoarea terminala, care este zero in acest caz, deoarece recuperarea întregii valori este de peste 15 ani.

Valoarea de piață, pe de alta parte, este:

$$V = r \times \sum_n^{i=1} \frac{1}{(1 + k)^i} \quad \text{unde } r = \text{redevența anuală}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizam formula:

Studiu de oportunitate pentru concesiunea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Valoarea a fost estimată pentru o perioadă de analiză de 5 ani pentru teren.

Evaluarea imobilului este prezentată mai jos.

Estimarea redevenței - teren

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare.

Factorul de actualizare s-a determinat pe baza metodei cumulării riscurilor, astfel:

$k = R_b + R_i$ unde:

R_b = rata de baza fără risc

R_i = riscul investiției Rata de baza fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României pentru anul 2021- 2022

Luna	Dobânda
septembrie-21	1,25
august-21	1,25
iulie-21	1,25
iunie-21	1,25
mai-21	1,25
aprilie-21	1,25
martie-21	1,25
februarie-21	1,25
ianuarie-21	1,25
decembrie-20	1,50
noiembrie-20	1,50
octombrie-20	1,50
MEDIA	1,31

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	4,00%
condiții economice	2,00%
management	2,00%
Risc interior (caracteristicile proprietății)	2,00%

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



localizare		1,00%
dimensiunea/calitatea spatiului		1,00%
TOTAL		6,00%
k = 1,31% + 6% = 7,31%		
$\sum_{n=1}^{i=1} 1/(1+k)^i$	A1	4,07
TEREN		
<i>Valoarea de piata / mp</i>	A2	34 lei
<i>Perioada de analiza</i>		5 ani
<i>Suprafata (mp)</i>	A3	8.018,00
Redeventa :		
Redeventa anuală / mp	R1=A2/A1	8,36 lei
	R2=R1/A4	1,69
		€
Redeventa anuală total suprafată	R3=R1*A3 (rotunjit)	67.030,0 lei
	R4=R2*A3 (rotunjit)	13.550,0
		€
Curs Euro:	A4	4,9430 lei

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



2.4. Prezentarea concluziilor.

Având în vedere necesitatea concesionării se recomandă folosirea unei redevențe corespunzătoare unei perioade de 30 ani.

Valoarea de piată a terenului este:

272700 lei echivalent a 55200 euro

Suprafața este de 8018 mp

Valoarea estimată a redevenței anuale este de:

67030 lei echivalent a 13550 euro (8,36 lei/mp echivalent a 1,69 euro/mp).

Data: 01.07.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



3. PROCEDURA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Conform prevederilor Art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3.1. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile legislative în vigoare, procedura utilizată este: licitația - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;

3.2. Justificarea alegerii procedurii

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență pentru sectorul privat se consideră că licitația este cea mai potrivită formă de identificare a viitorului concesionar.

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordament Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



4. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Conform Art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Având în vedere termenul estimat pentru recuperarea investiției, durata estimată a concesiunii este de 30 ani.



5. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În baza prezentului Studiu de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația, conform prevederilor legale în vigoare.

Etapele organizării procedurii:

- 1. Aprobarea Studiului de oportunitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Brăila;*
- 2. Elaborarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, instrucțiuni, comunicare adrese către instituțiile implicate pentru desemnare membrii comisie, după caz);*
- 3. Aprobarea documentației de atribuire și constituirea comisiei de evaluare prin Hotărâre a Consiliului Județean Brăila;*
- 4. 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 trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;*
- 5. Organizarea – desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor;*
 - în urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.*
 - în baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.*
 - în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;*

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Agrement Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Brăila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Brăila, cu destinația Complex turistic



- pe baza evaluării ofertelor calificate, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal aferent;
- în baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
 - informarea ofertanților despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

6. Publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

7. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.



6. AVIZE NECESARE

Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare;

Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode;

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la activități turistice:

- *Autorizație sanitară de funcționare;*
- *Autorizație de mediu;*
- *Autorizație de securitate la incendiu;*
- *Alte avize și autorizații necesare funcționării;*
- *Legea nr. 50/1991 republicată - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;*

Data: 01.07.2022

S.C. ANDRONIU CONSULTING S.R.L.

Expert Evaluator A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





7. Anexe

Nr. Anexă	Document
1.	<i>Datele de identificare ale imobilului - Extras de Carte funciară pentru informare nr. 73183, 73190, 73113, 73185, 73186</i>
2.	<i>Localizare</i>
3.	<i>Plan de amplasament și delimitare a imobilului</i>
4.	<i>Material fotografic</i>



7.1. Datele de identificare ale imobilului



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

ANCP
ANEXA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73183 Frecăței

Nr. cerere 27440
Ziua 07
Luna 04
Anul 2022
Cod verificare
100114768246



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:958

Nr. cadastral vechi:1248

Adresa: Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73183	1.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19082 / 30/06/2009 H.G. nr. 2118, din 24/11/2004 (SI ANEXA PROCESUL VERBAL DE PREDARE PRIMIRE INCHIEIT LA DATA DE 19/04/2005 SI INREGISTRAT LA CONSILIUL JUD BRAILA CU NR 3038/21/04/2005 SI ANEXA DOCUMENTATIE CADASTRALA AVIZATA CU NR 3806/2006 OCPI / ADRESA NR 414/15/01/2009 EMISA DE CONS JUD BRAILA / ADRESE NR 16235/2008 SI 414/2009 CJ BRAILA/ act de alipire aut sub nr 3115/07/05/2009 BN SC "VARGA & ASOCIATII / documentatia cadastrala avizata sub nr 10702/15/04/2009 de OCPI BRAILA / DOCUMENTATIA CADASTRALA AVIZATA SUB NR 3805/30/03/2006 DE OCPI BRAILA /ACORDULUI PRIVIND MODIFICAREA LIMITELOR DE HOTAR NR 4147/15/04/2009 - CONSILIUL JUDETEAN BRAILA SI A DOC CAD AVIZATE CU NR 10701/15/04/2009 DE OCPI BRAILA REFERATULUI DE INDREPTARE A ERORII MATERIALE DEPUZ DE INFOTOP SRL SUB NR 480/2009 SI INREG LA SERVICIUL CADASTRU SUB NR 1665/2009 ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA; HCJ BRAILA NR 192/12.12.2008 HCJ BRAILA NR 96/31.08.2009 ANEXA NR 1 LA HCJ BRAILA NR 96/31.08.2009 (rol 22273/27.08.2009));	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 958)	A1
1702 / 12/01/2022 Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;	
B3 "Imobilul se afla sub Incidenta art. 3 alin.(1) din Legea nr. 17/2014"	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19082 / 30/06/2009 H.G. nr. 24.11.2004 (SI ANEXEI, ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA); C1 se transcrie din CF 845 a localitatii Frecatei dreptul de administrare asupra terenului in favoarea CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 958)	A1

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic

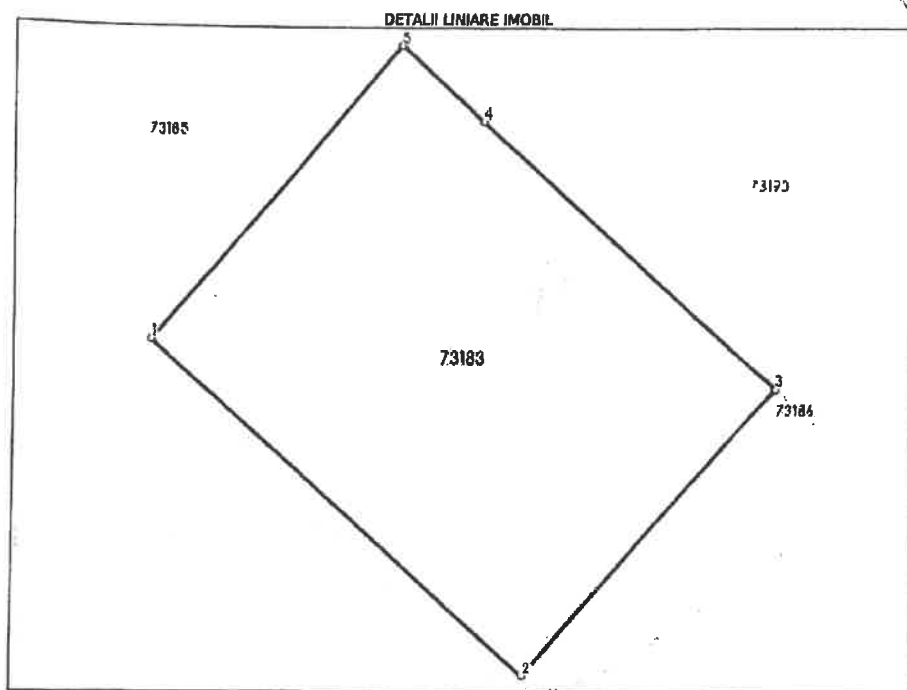


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73183	1.200	

* 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	arabil	NU	1.200	64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 105	-	-	T 64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 105

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	40.0
2	3	30.0
3	4	31.168
4	5	8.833

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordament Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic

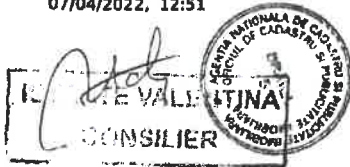


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	1	30.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/04/2022, 12:51



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic

ANCP
Asociația Națională
de Cadastru și Publicitate ImobiliarăOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaEXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73190 Frecăței

Nr. cerere 27439
Ziua 07
Luna 04
Anul 2022Cod verificare
100114767725

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:959
Nr. cadastral vechi:1249

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73190	1.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
19082 / 03/06/2009 H.G. nr. 2118, din 24/11/2004 (SI ANEXA PROCESUL VERBAL DE PREDARE PRIMIRE ÎNCHEIT LA DATA DE 19/04/2005 SI INREGISTRAT LA CONSILIUL JUD BRAILA CU NR 3038/21/04/2005 SI ANEXA DOCUMENTATIE CADASTRALA AVIZATA CU NR 3806/2006 OCPI / ADRESA NR 414/15/01/2009 EMISA DE CONS JUD BRAILA / ADRESE NR 16235/2008 SI 414/2009 CJ BRAILA/ act de alipire aut sub nr 3115/07/05/2009 BN SC "VARGA & ASOCIATII / documentatia cadastrala avizata sub nr 10702/15/04/2009 de OCPI BRAILA / DOCUMENTATIA CADASTRALA AVIZATA SUB NR 3805/30/03/2006 DE OCPI BRAILA /ACORDULUI PRIVIND MODIFICAREA LIMITELOR DE HOTAR NR 4147/15/04/2009 - CONSILIUL JUDETEAN BRAILA SI A DOC CAD AVIZATE CU NR 10701/15/04/2009 DE OCPI BRAILA REFERATULUI DE ÎNDREPTARE A ERORII MATERIALE DEPUS DE INFOTOP SRL SUB NR 480/2009 SI ÎNREG LA SERVICIUL CADASTRU SUB NR 1665/2009 ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA; HCJ BRAILA NR 192/12.12.2008 HCJ BRAILA NR 96/31.08.2009 ANEXA NR 1 LA HCJ BRAILA NR 96/31.08.2009 (răi 22274/27.07.2009));		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL BRAILA - DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 959)	A1
1708 / 12/01/2022 Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	se noteaza ca imobilul se afla sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărâmintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
19082 / 30/06/2009 H.G. nr. 2118, din 24/11/2004 (SI ANEXEI, ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA);		
C1	se transcrie din CF 845 a localitatii Frecatei dreptul de administrare asupra terenului in favoarea CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 959)	A1

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic

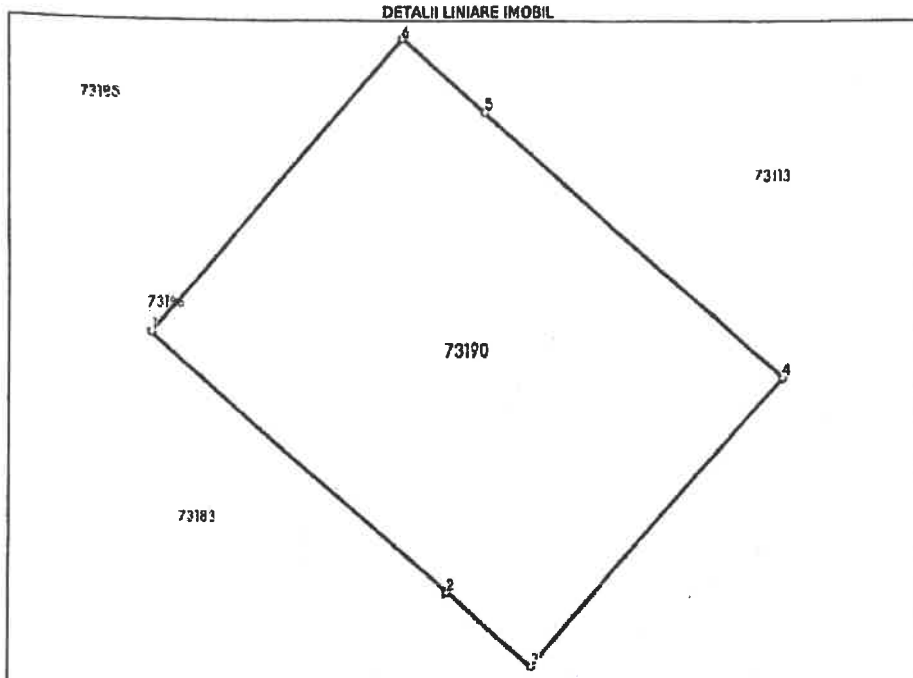


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
73190	1.200	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vi	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	1.200	64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 106	-	-	T 64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 106

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	31.188
2	3	8.832
3	4	30.0
4	5	31.263

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Acordament Blasova, aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
5	6	8.737
6	1	30.0

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
07/04/2022, 12:50

ISTRATE VALENTINA
CONSILIER



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic

ANCP
Autoritatea Națională
de Cadastru și Publicitate
ImobiliarăOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73113 Frecățel

Nr. cerere	27445
Ziua	07
Luna	04
Anul	2022
Cod verificare 100114748610	


A. Partea I. Descrierea ImobiluluiNr. CF vechi:960
Nr. cadastral vechi:1250

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	73113	1,200	adus din cf 845/Frecatei

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
19082 / 30/06/2009 Hotarare nr. de Guvern nr 2118, din 24/11/2004 (SI ANEXA PROCESUL VERBAL DE PREDARE PRIMIRE INCHEIT LA DATA DE 19/04/2005 SI INREGISTRAT LA CONSILIUL JUD BRAILA CU NR 3038/21/04/2005 SI ANEXA DOCUMENTATIE CADASTRALA AVIZATA CU NR 3806/2006 OCPI / ADRESA NR 414/15/01/2009 EMISA DE CONS JUD BRAILA / ADRESE NR 16235/2008 SI 414/2009 CJ BRAILA/ act de alipire aut sub nr 3115/07/05/2009 BN SC "VARGA & ASOCIATII / documentatia cadastrala avizata sub nr 10702/15/04/2009 de OCPI BRAILA / DOCUMENTATIA CADASTRALA AVIZATA SUB NR 3805/30/03/2006 DE OCPI BRAILA /ACORDULUI PRIVIND MODIFICAREA LIMITELOR DE HOTAR NR 4147/15/04/2009 - CONSILIUL JUDETEAN BRAILA SI A DOC CAD AVIZATE CU NR 10701/15/04/2009 DE OCPI BRAILA REFERATULUI DE INDEPTARE A ERORII MATERIALE DEPUȘ DE INFOTOP SRL SUB NR 480/2009 SI INREG LA SERVICIUL CADASTRU SUB NR 1665/2009 ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA / HCJ BRAILA NR 192/12.12.2008 HCJ BRAILA NR 96/31.08.2009 ANEXA NR 1 LA HCJ BRAILA NR 96/31.08.2009 (Rol 22275/2009));		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETEL BRAILA DOMENIUL PRIVAT OBSERVATI: (provenita din conversia CF 960)	A1
1712 / 12/01/2022 Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	"Imobilul se afla sub Incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
19082 / 30/06/2009 Hotarare nr. de Guvern nr 2118, din 24/11/2004 (SI ANEXEI; ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA);		
C1	se transcrie din CF 845 a localitatii Frecatei dreptul de administrare asupra terenului in favoarea CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA OBSERVATI: (provenita din conversia CF 960)	A1

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic

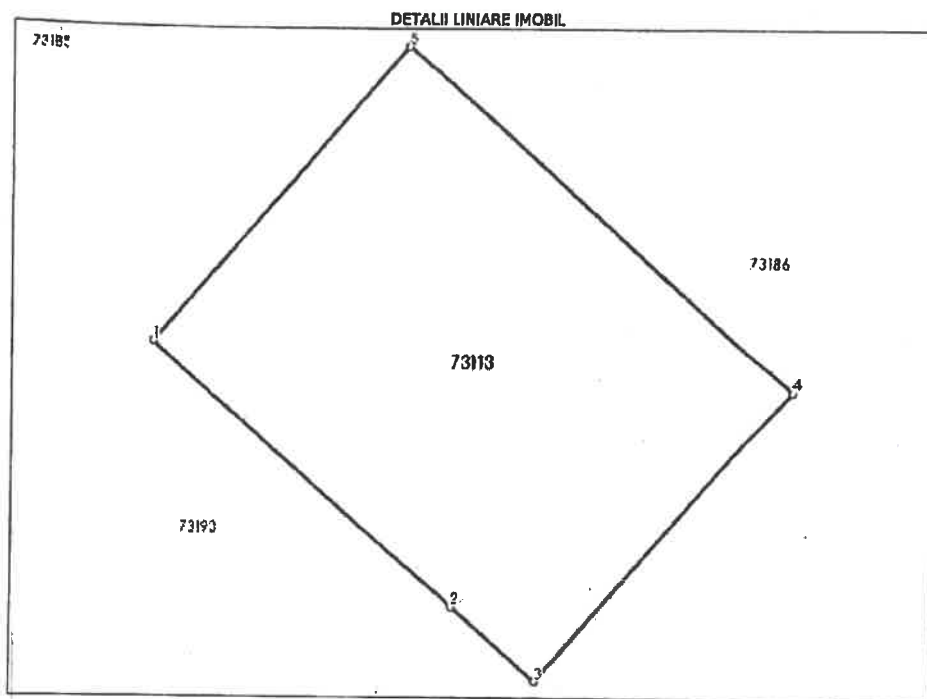


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
73113	1.200	adus din cf 845/Frecatei

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	1.200	T 64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 107			T 64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 107

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	31.283
2	3	8.737
3	4	30.0

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Acordament Blasova, aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Punct • început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
4	5	40.0
5	1	30.0

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/04/2022, 12:57



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordament Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BrailaANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73185 Frecăței

Nr. cerere : 27451
Ziua : 07
Luna : 04
Anul : 2022Cod verificare
100114749443**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:971
Nr. cadastral vechi:1261

Adresa: jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73185	2.461	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1715 / 12/01/2022		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 288, din 23/12/2021 emis de CONS. JUDEȚEAN JUD BRAILA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Normativ nr. Legea nr 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	"Imobilul se afla sub incidența art 3 (alin1) din legea nr 17/2014"	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
19082 / 30/06/2009		
H.G. nr. 2118, din 24/11/2004 (ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIAȚII ȘI DOCUMENTAȚIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA);		
C1	se transcrie din CF 845 a localității Frecăței dreptul de administrare asupra terenului în favoarea CONSILIULUI JUDEȚEAN BRAILA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 971)	A1

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecăței, județul Braila, cu destinația Complex turistic



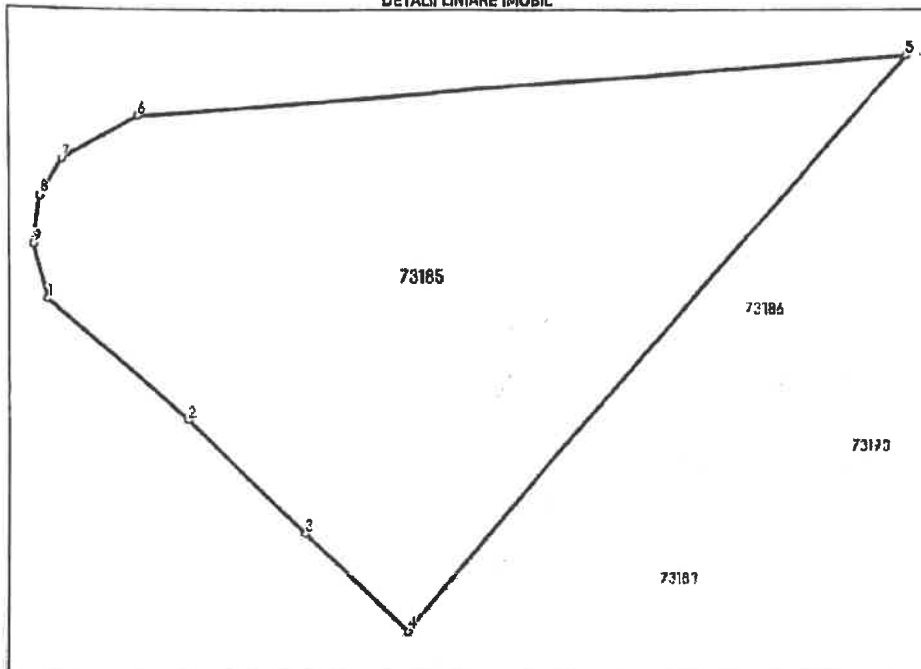
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
73185	2.461	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	2.461	-	-	-	T 64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 118

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.126
2	3	15.966
3	4	13.809
4	5	74.043
5	6	75.251
6	7	8.383

Studiu de oportunitate pentru concesiunea unor terenuri în suprafața totală de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Acordare Blasova, aflate în domeniul privat al județului și administrarea Consiliului Județean Braila, amplasate în perimetrul comunei Frecatei, județul Braila, cu destinația Complex turistic



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 73186 Frecăței

Nr. cerere 27493
Ziua 07
Luna 04
Anul 2022



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:972
Nr. cadastral vechi:1262

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	73186	1.957	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
19082 / 30/06/2009	
H.G. nr. 2118, din 24/11/2004 (ANEXA PROCESUL VERBAL DE PREDARE PRIMIRE INCHEIT LA DATA DE 19/04/2005 SI INREGISTRAT LA CONSILIUL JUD BRAILA CU NR 3038/21/04/2005 SI ANEXA DOCUMENTATIE CADASTRALA AVIZATA CU NR 3806/2006 OCPI / ADRESA NR 414/15/01/2009 EMISA DE CONS JUD BRAILA / ADRESE NR 16235/2008 SI 414/2009 CJ BRAILA/ act de alipire aut sub nr 3115/07/05/2009 BN SC "VARGA & ASOCIATII / documentatia cadastrala avizata sub nr 10702/15/04/2009 da OCPI BRAILA / DOCUMENTATIA CADASTRALA AVIZATA SUB NR 3805/30/03/2006 DE OCPI BRAILA /ACORDULUI PRIVIND MODIFICAREA LIMITELOR DE HOTAR NR 4147/15/04/2009 - CONSILIUL JUDETEAN BRAILA SI A DOC CAD AVIZATE CU NR 10701/15/04/2009 DE OCPI BRAILA REFERATULUI DE INDREPTARE A ERORII MATERIALE DEPUȘ DE INFOTOP SRL SUB NR 480/2009 SI INREG LA SERVICIUL CADASTRU SUB NR 1665/2009 ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	1) JUDEȚUL BRAILA, CIF:4205491, domeniul privat OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 972)
1729 / 12/01/2022	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 288, din 23/12/2021 emisa de CONS. JUDETEAN JUD BRAILA;	
B2	se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat al Judetului Braila
Act Notarial nr. 17, din 07/03/2014 emisa de Parlamentul Romaniei;	
B3	se noteaza ca imobilul se afla sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr. 17/2014

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
19082 / 30/06/2009	
H.G. nr. 2118, din 24/11/2004 (ANEXEI; ACTULUI DE DEZMEMBRARE AUT NR 4229/22/06/2009 BN SC VARGA & ASOCIATII SI DOCUMENTATIEI CADASTRALE AVIZATE CU NR 15919/3/06/2009 OCPI BRAILA);	
C1	se transcrie din CF 845 a localitatii Frecatei dreptul de administrare asupra terenului in favoarea CONSILIULUI JUDETEAN BRAILA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 972)

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 și lot 119), din Zona de Agreement Blasova, aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Carte funciara Nr. 1/3186 Comuna/Uraş/Municipiu: Frecatei

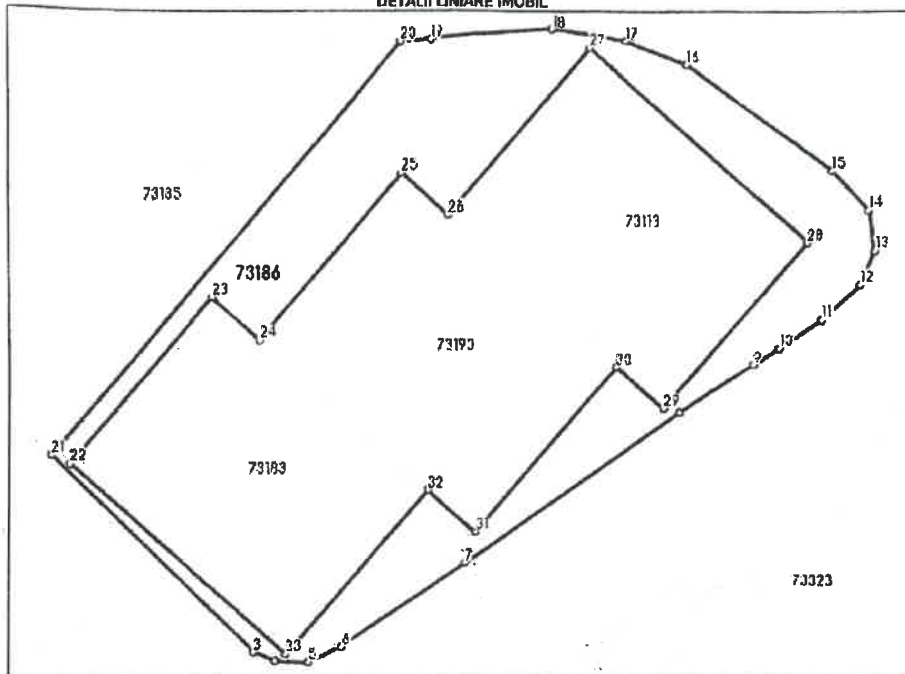
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
73186	1.957	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	1.957	-	-	-	T 64 A670/3/6; T 50 A576/3; T 49 Ps573; T 49 De575/1 LOT 119

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	0.004	2	3	39.236
3	4	3.194	4	5	4.676
5	6	5.0	6	7	20.81
7	8	36.232	8	9	12.24
9	10	4.193	10	11	7.031
11	12	7.032	12	13	4.926

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp (lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova, aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	5.527	14	15	7.258
15	16	24.845	16	17	9.081
17	18	10.339	18	19	16.969
19	20	4.328	20	21	74.043
21	22	2.881	22	23	30.0
23	24	8.833	24	25	30.0
25	26	8.737	26	27	30.0
27	28	40.0	28	29	30.0
29	30	8.737	30	31	30.0
31	32	8.832	32	33	30.0
33	1	40.0			

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

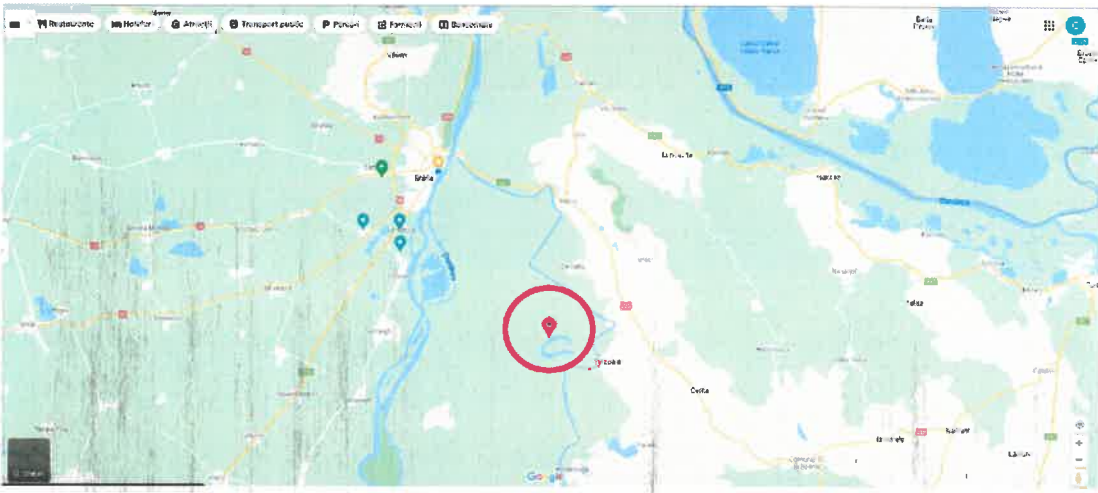
Data și ora generării:
07/04/2022, 13:10

ISTRAIE VALENTINA
CONSILIER





7.2. Localizare



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agreement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



7.3. Plan de amplasament și delimitare a imobilului



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



7.6. Material foto



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Vecinatati:

Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic



Studiu de oportunitate pentru concesionarea unor terenuri in suprafata totala de 8.018 mp(lot 105, lot 106, lot 107, lot 118 si lot 119), din Zona de Agrement Blasova , aflate in domeniul privat al judetului si administrarea Consiliului Judetean Braila, amplasate in perimetrul comunei Frecatei, judetul Braila, cu destinatia Complex turistic