

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI RÂU DE MORI

HOTARAREA Nr.42/2026

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a următoarelor parcele situate în zona de agrement Râusor, teren aflat în proprietatea privată a comunei Râu de Mori: parcela nr.1 înscrisă în C.F.72301, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 189 mp; parcela nr.2 înscrisă în C.F.72273 Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 160 mp; parcela nr.3 înscrisă în C.F.72285, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 198 mp; parcela nr.4 înscrisă în C.F.72536 Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 250 mp; parcela nr.5 înscrisă în C.F.72535, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 233 mp; nr. parcela nr.6 înscrisă în C.F.72023, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor în suprafața de 254 mp; parcela nr.7 înscrisă în C.F.72537, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor în suprafața de 256 mp; parcela nr.8 înscrisă în C.F.72318, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 209 mp; parcela nr.9 înscrisă în C.F.72249, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 226 mp; parcela nr.10 înscrisă în C.F.72299, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 178 mp; parcela nr.11 înscrisă în C.F.72286, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 204 mp; parcela nr.12 înscrisă în C.F.72295, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, Râu de Mori, în suprafața de 209 mp; parcela nr.13 înscrisă în C.F.72319, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor, în suprafața de 211 mp; parcela nr.14 înscrisă în C.F.72269, Râu de Mori, localitatea Suseni, Zona de agrement Râusor în suprafața de 177 mp; în vederea realizării obiectivului „Case de vacanță „

Consiliul local al comunei Râu de Mori, Județul Hunedoara .

Având în vedere proiectul de hotărâre cu nr.54/42/15.06.2026 inițiat de primarul comunei, referatul de aprobare a primarului cu nr.53/42/15.06.2026, prin care se propune aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a parcelelor sus menționate situate în zona de agrement Râusor, teren aflat în proprietatea privată a comunei Râu de Mori, raportul întocmit de Compartimentul juridic, resurse umane și achiziții publice și relații cu publicul cu nr. 61/9/18.06.2026 precum și avizul nr.64/47/29.06.2026 al de specialitate pentru programe și prognoze de dezvoltare economico-socială, agricultură buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei.

Având în vedere în vedere avizele cu nr.924,925,926 927,928,929,030,931,1074,1075,1077,1078,1079,1080, conform cărora parcelele menționate nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare;

Având în vedere avizul favorabil cu nr.10211/AAF/04.06.2026 și avizul favorabil cu nr. 10210/AAF/04.06.2026 al Regiei Naționale a pădurilor –Romsilva-Administrația Parcului Național Retezat R.A.pentru concesiunea parcelelor menționate.

În baza prevederilor art. 302, art. 303 alin. (1)-(2), alin (5), art. 305, art. 306 alin. (1)-(3), art. 307 alin. (1), (4) și (5), art. 308 alin. (1) și (4), art. 314, art. 316-327, art. 330, art. 362 alin. (1) și (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 13 alin. (1) și art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4), art. 243 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică deschisă a următoarelor parcele situate în zona de agrement Râusor, teren aflat în proprietatea privată a comunei Ru de Mori: parcela nr.1 înscrisă în C.F.72301 , Râu de Mori ,localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 189 mp; parcela nr.2 înscrisă în C.F.72273 Râu de Mori ,localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 160 mp; parcela nr.3 înscrisă în C.F.72285,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 198 mp; parcela nr.4 înscrisă în C.F. CF 72536 Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 250 mp; parcela nr.5 înscrisă în CF 72535,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 233 mp; nr. parcela nr.6 înscrisă în CF 72023 ,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor în suprafața de 254 mp; parcela nr.7 înscrisă în C.F. 72537 ,Râu de Mori , localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor în suprafața de 256 mp; parcela nr.8 înscrisă în C.F.72318 ,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 209 mp; parcela nr.9 înscrisă în C.F.72249,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor , în suprafața de 226 mp; parcela nr.10 înscrisă în C.F. 72299,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 178 mp; parcela nr.11 înscrisă în C.F.72286,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 204 mp; parcela nr.12 înscrisă în C.F.72295,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor , Râu de Mori,în suprafața de 209 mp; parcela nr.13 înscrisă în C.F.72319,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 211 mp; parcela nr.14 înscrisă în C.F.72269,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor în suprafața de 177 mp; în vederea realizării obiectivului „Case de vacanță ,prevăzută în anexa nr. 1 parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a următoarelor parcele situate în zona de agrement Râusor, teren aflat în proprietatea privată a comunei Râu de Mori: parcela nr.1 înscrisă în C.F.72301 , Râu de Mori ,localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 189 mp; parcela nr.2 înscrisă în C.F.72273 Râu de Mori ,localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 160 mp; parcela nr.3 înscrisă în C.F.72285,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 198 mp; parcela nr.4 înscrisă în C.F. CF 72536 Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 250 mp; parcela nr.5 înscrisă în CF 72535,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 233 mp; nr. parcela nr.6 înscrisă în CF 72023 ,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor în suprafața de 254 mp; parcela nr.7 înscrisă în C.F. 72537 ,Râu de Mori , localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor în suprafața de 256 mp; parcela nr.8 înscrisă în C.F.72318 ,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 209 mp; parcela nr.9 înscrisă în C.F.72249,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor , în suprafața de 226 mp; parcela nr.10 înscrisă în C.F. 72299,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 178 mp; parcela nr.11 înscrisă în C.F.72286,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 204 mp; parcela nr.12 înscrisă în C.F.72295,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor , Râu de Mori,în suprafața de 209 mp; parcela nr.13 înscrisă în C.F.72319,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor ,în suprafața de 211 mp; parcela nr.14 înscrisă în C.F.72269,Râu de Mori, localitatea Suseni,Zona de agrement Râusor în suprafața de 177 mp; în vederea realizării obiectivului „Case de vacanță”.

Art. 3 - Se însușește raportul de evaluare pentru parcelele menționate la art. 2, întocmit de Ing.Szabo Dorina Felicia ,expert evaluator autorizat, prevăzută în anexa nr. 2 parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se aprobă concesionarea imobilului menționat la art. 2 pentru o perioadă de 49 ani,

Art. 5 - Se aprobă redevența minimă de la care va porni licitația în vederea concesionării parcelelor menționate la art. 2, la suma de 7,00 lei/m.p/an.

Art. 6 - Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație publică a parcelele menționat la art. 2, situat în situate în zona de agrement Râusor, teren aflat în proprietatea privată a comunei Râu de Mori în vederea realizării obiectivului „Case de vacanță”, prevăzută în anexa nr. 3 parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.7 – (1) Se stabilește componența Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în cadrul procedurii de concesionare a imobilului prevăzut la art. 2, după cum urmează:

- 1.Iubas Cristinel consilier local
- 2.Alb Aron consilier local
- 3.Budau Dinu consilier local
- 4.Dumitresc Barbu Abel-Dorin consilier local
- 5.Opric Mihaita-Marius consilier local

(2) Funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Râu de Mori vor fi nominalizați prin dispoziția primarului.

Art.8 - Împuternicește Primarul comunei Râu de Mori să semneze contractul de concesiune, ce se va încheia între și ofertantul declarat câștigător în urma desfășurării licitației publice.

Art. 9 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Râu de Mori prin compartimentele de specialitate.

Art. 10 – Anexele nr. 1- 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

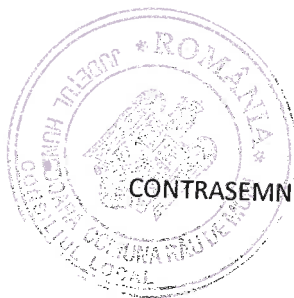
Art. 11 - Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.12. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului Județului Hunedoara primarului comunei Râu de Mori , compartimentului financiar-contabil, compartimentului juridic ,resurse umane și achiziții publice și relații cu publicul și se afișează pe site-ul primăriei.

Râu de Mori la 30.06.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

MITUCA OVIDIU



CONTRASEMNEAZĂ-SECRETAR GENERAL

PUSCA ANISOARA

Cvorumul necesar pentru adoptare; majoritatea absoluta -votul majoritatii consilierilor în funcție.

Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum : 12 voturi « pentru », 0 voturi « împotriva », 0 vot abțineri.

ANEXA NR. 1 LA HCL 41/2026

Studiu de oportunitate
a deciziei de concesionare a unor parcele de teren aflate
în proprietatea publică a Comunei Râu de Mori
pentru dezvoltarea ZONEI DE AGREMENT RAUSOR
prin construirea " CASE DE VACANTA"



Cuprins :

Pagina	Titlu
3	Preambul și context
4	Cap.1 – Identificarea și descrierea bunului supus concesionării
4	1.1. Date generale
5	1.2. Descrierea bunului supus concesionării
6	Cap.2 – Fundamentarea deciziei de concesionare
7	2.1. Analiza SWOT a zonei

- | | |
|----|---|
| 8 | 2.2. Motive de ordin financiar, economic, social și de mediu care justifică concesionarea |
| 10 | Cap.3 – Durata contractului de concesiune, valoarea estimată a acestuia și redevența minim garantată anuală |
| 11 | Cap.4 – Procedura atribuirii contractului de concesiune |
| 12 | Cap.5 – Stabilirea criteriilor de calificare și selecție |

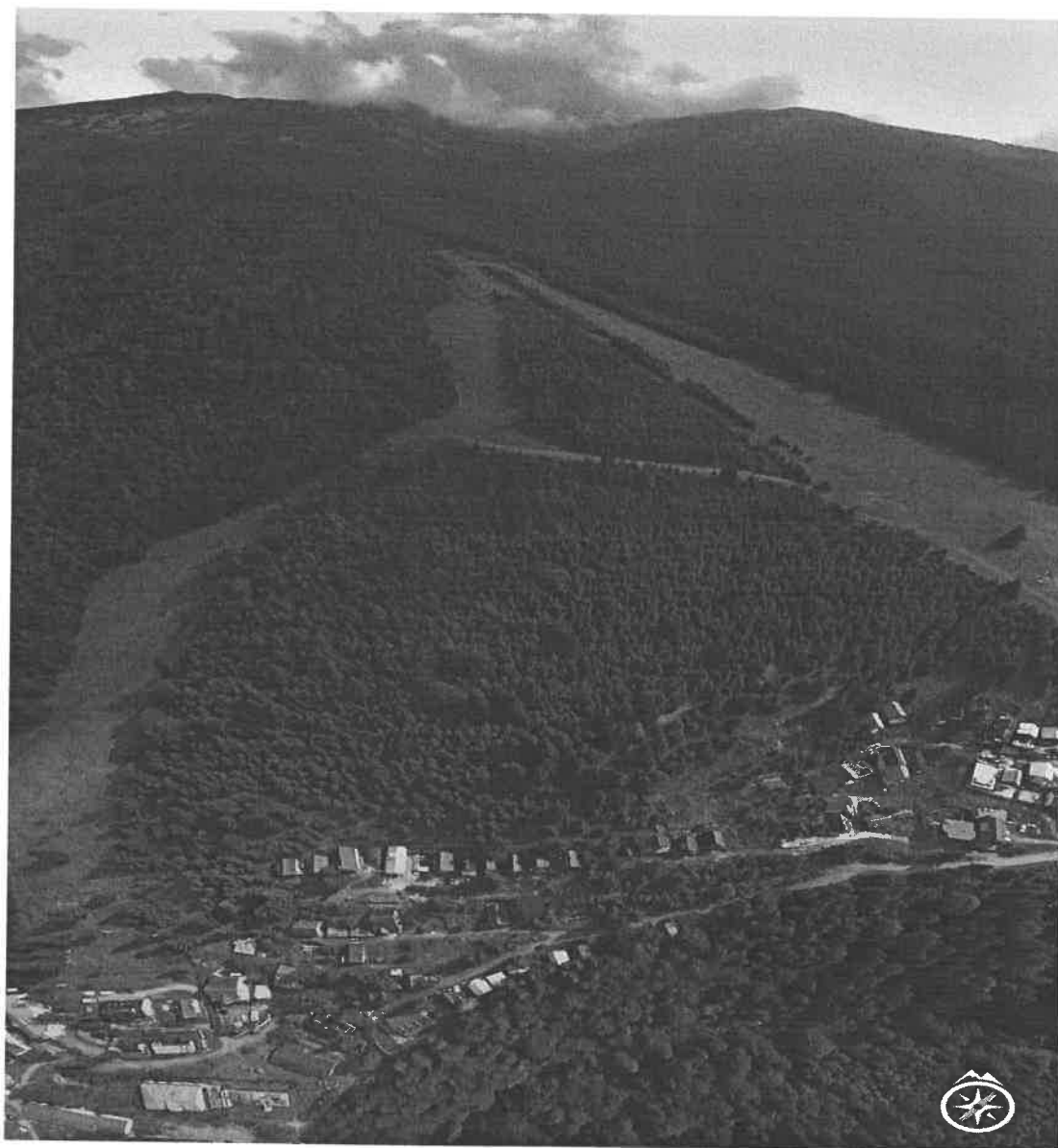
Preambul și context

Autoritatea contractantă, Comuna Râu de Mori, având în vedere complexitatea contractului de concesionare a unor parcele de teren în Zona de agrement Râușor, ținând cont de prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare a decis elaborarea prezentului studiu de oportunitate pentru a fundamenta necesitatea și beneficiile UAT Râu de Mori în urma concesionării parcelelor de teren :

1. Imobil teren neîmprejmuit intravilan situat în UAT Râu de Mori, sat Suseni, Zona de Agrement Râușor, în suprafață de 189 mp, categoria de folosință curți-construcții, parcela/lot 22, cadastral :72301, C.F.72301, Râu de Mori,
2. Imobil teren neîmprejmuit intravilan situat în U.A.T. Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agrement Râușor, în suprafață de 160 mp, categoria de folosință curți-construcții, parcela/lot 27, cadastral 72273, C.F.72273, Râu de Mori,
3. Imobil teren neîmprejmuit, intravilan situat în U.A.T. Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agrement Râușor, în suprafață de 198 mp, categoria de folosință – curți-construcții, parcela/lot 41 cadastral 72285, C.F.72285, Râu de Mori,

4. Imobil teren neîmprejmuit intravilan situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, , în suprafață de 250 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții cadastral 72536,parțial împrejmuit, CF 72536 Râu de Mori,
5. Imobil teren neîmprejmuit intravilan,situat în U.A.T.Râu de Mori , sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, , în suprafață de 233 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții cadastral 72535, CF 72535,Râu de Mori,
6. Imobil teren neîmprejmuit intravilan ,situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, ,intravilan în suprafață de 254 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții , cadastral 72023, CF 72023 ,Râu de Mori
7. Imobil teren neîmprejmuit intravilan, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, ,în suprafață de 256 mp, intravilan ,categoria de folosință – curți-construcții , cadastral 72537, CF 72537 ,Râu de Mori
8. Imobil teren intravilan, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, ,intravilan ,în suprafață de 209 mp, ,categoria de folosință pășune,parcel/lot 66, , cadastral 72318,C.F. C.F.72318
9. Imobil teren neîmprejmuit intravilan, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, , ,în suprafață de 226 mp, ,categoria de folosință pășune , parcel/lot6,cadastral 72249, C.F.72249,Râu de Mori,
10. Imobil teren intravilan, neîmprejmuit, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, ,intravilan ,în suprafață de 178 mp, ,categoria de folosință pășune ,parcela/lot 20, cadastral 72299 C.F.72299,Râu de Mori,
11. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, ,în suprafață de 204 mp, ,categoria de folosință pășune, parcelă/lot 42, cadastral 72286, C.F.72286,Râu de Mori,
12. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor ,în suprafață de 209 mp, ,categoria de folosință pășune, parcelă/lot 51, cadastral 72295, C.F.72295,Râu de Mori,
13. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor, ,în suprafață de 211 mp, ,categoria de folosință pășune, parcelă/lot 65, cadastral 72319, C.F.72319,Râu de Mori,
14. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agreement Râușor ,intravilan ,în suprafață de 177 mp,parcela/lot17 ,categoria de folosință pășune,cadastral 72269, C.F.72269,Râu de Mori,

Prezentul studiu include aspecte generale și elemente relevante cu privire la fezabilitatea economică, financiară și tehnică, aspecte sociale și de mediu, aspecte speciale ale cadrului legal și aspecte instituționale ale proiectului în cauză, și are în vedere valorificarea potențialului economic al zonei, prin atingerea obiectivului de edificare " CASE DE VACANTA"



Capitolul 1 – Identificarea și descrierea bunului supus concesionării

1.1. Date generale

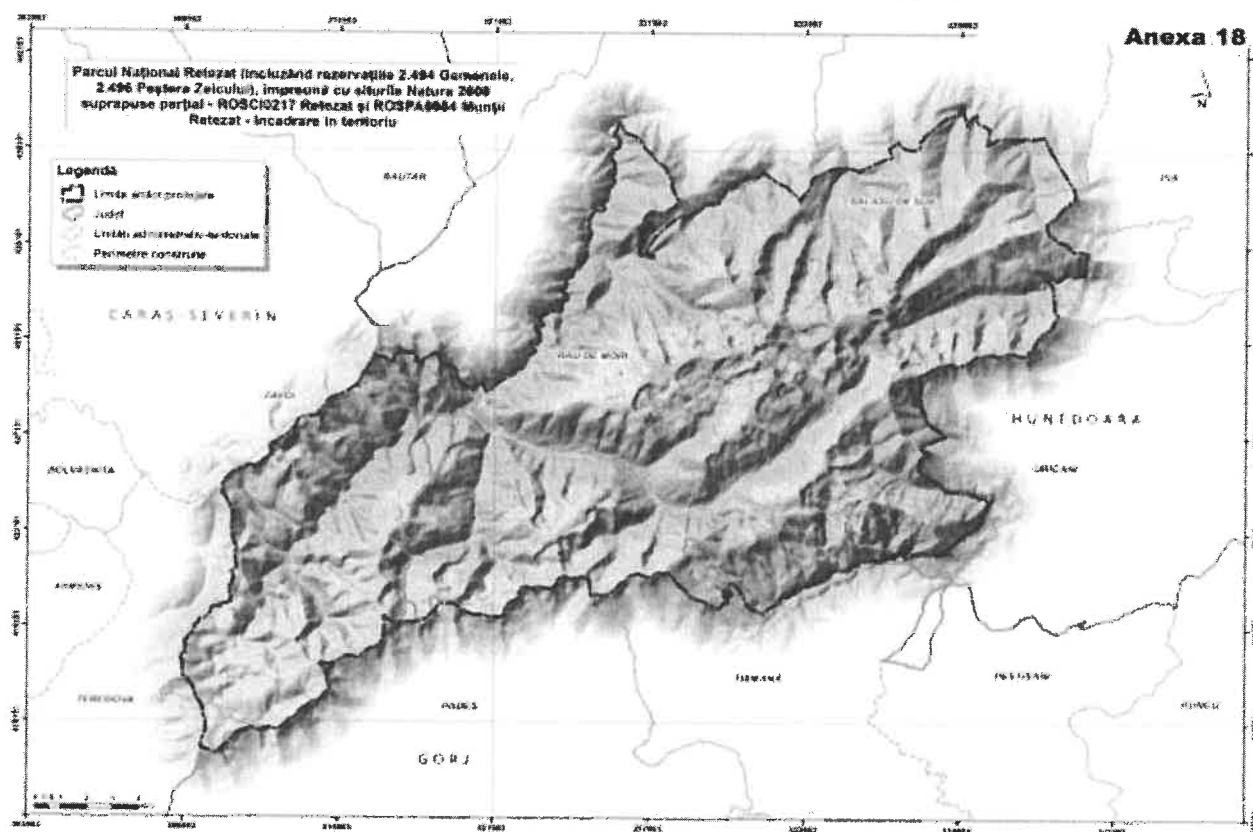
Amplasare, vecinătăți, suprafețe, locuitori, structura economică

Localitatea Râu de Mori este localizată în Depresiunea Țara Hațegului, ce desparte Munții Retezat de Munții Poiana Ruscă și Munții Șurianu în județul Hunedoara, la 25 km de orașul Hațeg, la limita Parcului Național Retezat. În timp, Țara Hațegului s-a afirmat ca o destinație

turistică deosebită datorită condițiilor favorabile, a frumuseții și accesibilității locurilor, a purității aerului și apelor, zonelor montane, patrimoniului istoric, cultural și religios existent.

În afara turismului montan din Parcul Național Retezat și Parcul Național Grădiștea Muncelului – Cioclovina, există un tradițional turism istoric datorat ruinelor cetății Sarmizegetusa Ulpia Traiana, biserica din piatră din Densuș, Cetatea Colț etc., un puternic curent turistic ecumenic datorat Mănăstirii Prislop și bisericilor din satele limitrofe Hațegului, turism cinegetic sau de pescuit, iar în ultima perioada prinde avânt cicloturismul sau turismul extrem reprezentat de mountain bike și zbor cu parapanta.

Comuna Râu de Mori are puțin peste 3.000 de locuitori, este situată în județul Hunedoara, la limita Parcului Național Retezat, are o suprafața de 38.612 ha și în componența administrativă 72% din suprafața Parcului, fiind în primele 10 cele mai întinse localități din România. În plus, potrivit datelor furnizate de Direcția Județeană de Statistică Hunedoara, pe teritoriul Comunei Râu de Mori se află 54% din locurile de cazare certificate din Țara Hațegului, majoritatea convârșitoare a acestora fiind baza de plecare pentru traseele din Parcul Național Retezat și sunt situate în Zona de agrement Râușor și Valea Râului Mare, iar în perioada de raportare 2015 – 2019 numărul cazărilor în zona au crescut în medie cu 12%/an.



În componența comunei intră localitățile Râu de Mori, Clopotiva, Ostrov, Ostrovel, Brazi, Ostrovu Mic, Suseni, Unciuc, Valea Dîljii, Sibișel și Ohaba Sibișel.

În anul 1975 a început construirea barajului de la Gura Apei de pe valea Râului Mare, baraj care la data finalizării, în 1986, era cel mai mare baraj din anrocamente (argile și roci) din Europa. Amploarea investiției a făcut necesară construirea de colonii muncitorești la Gura Apei, Brazi și zona Râușor, plus a numeroase baze de producție. În zona Râușor, cvasi-necunoscută

iubitorilor de natură și mai ales a celor de sporturi de iarnă înainte de existența coloniei muncitorești, au început să se practice drumeții spre vârfurile din Parc și schi în poienile de pe Valea Muncelu.

Coroborat cu exploatarea forestieră din proximitate, care au extins zona de fânețe și pășunat, și a existenței unui drum de acces practicabil iarna, la inițiativa unui grup entuziast a apărut prima pârtie de schi în Râușor, iar odata cu ea și Serviciul Public Salvamont, pe atunci în subordinea Primăriei Hunedoara.

În 1994 a fost finalizată construcția unui hotel și a unui restaurant aparținând fostei SIDERURGICA Hunedoara, firma care a preluat și gestionarea oficială a teleschiurilor instalate pe pârtia Râușor, iar în anul 2007 pârtiile au trecut în proprietatea unui investitor privat în baza unei asocieri cu Primăria Râu de Mori.

Odată cu concesionarea parcelelor de teren din zona Râușor în 1992, a început construcția de case de vacanță private, inițial, apoi de pensiuni și vile destinate turismului, în acest moment functionând în Zona de agrement Râușor Pensiunea Clif Alpin, Pensiunea Dora, Pensiunea Sarah, Pensiunea Colț, Hotel Restaurant Râușor, Vila Rares, Artemis, Rustic, Roxmar, Ioana, Inabela, Eva, Trei Brazi, Cabana de la Munte, Oana, Ancuța, Sergiu, Cori, Haiducii, Sofia, Cabana Râușor, La Stână, Cabanele Albastre, Lolaia sau Miruna, însumând în jur de 400 de paturi destinate cazării turiștilor. Având în vedere aceste creșteri, considerăm ca obiectivul u " CASUTE DE VACANTA" duce la dezvoltarea economico-socială a zonei , este un posibil instrument de dezvoltare economică – socială a zonei prin aportul de venituri suplimentare la bugetul local, dezvoltarea firmelor locale și atragerea de noi investitori : creșterea numărului de locuri de muncă prin executia lucrarilor de constructii , valorificarea patrimoniului natural, creștere economică datorită valorificării atracțiilor turistice (pârtii de schi, piste de ciclism, zbor cu parapanta, parcuri tematice, parcuri de aventura etc.), formarea cererii pentru o gamă largă de produse și servicii ale firmelor locale (comerț, distribuție, mici fermieri), apariția de noi afaceri în construcții, industria alimentară, industria mică și artizanală.

1.2 Descrierea bunului propus concesionării

Parcellele de teren ce urmează a fi concesionate se afla în intravilanul localitatii – Suseni- Zona de Agrement Rausor, comuna Rau de Mori conform P.U.Z , aprobat prin HCL nr.82/2008 , si se afla în proprietatea privata a comunei Rau de Mori .

Terenul propus spre concesionare este compus din parcele , după cum urmează :

- 1.Imobil teren neîmprejmuit intravilan situat în UAT Râu de Mori, sat Suseni, Zona de Agrement Râușor, în suprafață de 189 mp ,categoria de folosință curți-construcții, parcela/lot 22, cadastral :72301 ,C.F.72301 , Râu de Mori,
2. Imobil teren neîmprejmuit intravilan situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Agrement Râușor, în suprafață de 160 mp, categoria de folosință curți-construcții, parcela/lot 27, cadastral 72273, C.F.72273, Râu de Mori,

3. Imobil terenneîmprejmuit, intravilan situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, , în suprafață de 198 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții ,parcela/lot 41 cadastral 72285, C.F.72285,Râu de Mori,
4. Imobil terenn neîmprejmuit intravilan situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, , în suprafață de 250 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții cadastral 72536,parțial împrejmuit, CF 72536 Râu de Mori,
5. Imobil teren neîmprejmuit intravilan,situat în U.A.T.Râu de Mori , sat Suseni, Zona de Acord Râușor, , în suprafață de 233 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții cadastral 72535, CF 72535,Râu de Mori,
6. Imobil teren neîmprejmuit intravilan ,situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, ,intravilan în suprafață de 254 mp, ,categoria de folosință – curți-construcții , cadastral 72023, CF 72023 ,Râu de Mori
7. Imobil teren neîmprejmuit intravilan, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, ,în suprafață de 256 mp, intravilan ,categoria de folosință – curți-construcții , cadastral 72537, CF 72537 ,Râu de Mori
8. Imobil teren intravilan, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, ,intravilan ,în suprafață de 209 mp, ,categoria de folosință pășune,parcel/lot 66, , cadastral 72318,C.F. C.F.72318
9. Imobil teren neîmprejmuit intravilan, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, , ,în suprafață de 226 mp, ,categoria de folosință pășune , parcel/lot6,cadastral 72249, C.F.72249,Râu de Mori,
10. Imobil teren intravilan, neîmprejmuit, situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, ,intravilan ,în suprafață de 178 mp, ,categoria de folosință pășune ,parcela/lot 20, cadastral 72299 C.F.72299,Râu de Mori,
11. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, ,în suprafață de 204 mp, ,categoria de folosință pășune, parcelă/lot 42, cadastral 72286, C.F.72286,Râu de Mori,
12. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor ,în suprafață de 209 mp, ,categoria de folosință pășune, parcelă/lot 51, cadastral 72295, C.F.72295,Râu de Mori,
13. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor, ,în suprafață de 211 mp, ,categoria de folosință pășune, parcelă/lot 65, cadastral 72319, C.F.72319,Râu de Mori,
14. Imobil teren intravilan,neîmprejmuit situat în U.A.T.Râu de Mori sat Suseni, Zona de Acord Râușor ,intravilan ,în suprafață de 177 mp,parcela/lot17 ,categoria de folosință pășune,cadastral 72269, C.F.72269,Râu de Mori,

Capitolul 2 – Fundamentarea deciziei de concesionare

Planul de management al Parcului Național Retezat, în prezent supus aprobării, prevede ca în Zona de acord Râușor (parte a Zonei de Dezvoltare Durabilă și a Zonei de Conservare

Durabilă) activitățile economice sunt restricționate doar pentru desfășurarea de servicii în turism și activități conexe, exploatare forestiere restrânse sau pășunat și construcții imobiliare cu destinație casute de vacanță. Potrivit amplasării parcelelor de teren solicitate pentru concesiune, înclinației terenului și distanței până la utilitățile de bază (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, drumuri de acces etc.), vom lua în considerare ca fezabilă valorificarea acestora prin parcelarea pentru concesiuni de mici dimensiuni pentru investiții imobiliare, rămânând ca alegerea destinației să fie identificată ca fiind amenajarea de "Casute de Vacanță"

Având în vedere sumele care pot fi încasate cu titlu de redevență din pășunat, **considerăm că cea mai bună destinație a terenului în cauză este pentru dezvoltarea infrastructurii imobiliare, prin amenajarea de " CASE DE VACANȚA "**

2.1. Analiza SWOT a zonei

PUNCTE TARI

- singura zonă de schi din Parcul Național Retezat, care este o destinație extrem de cunoscută, vizibilă și căutată;
- pârtiile de schi se întind până la altitudinea de 1.550 m și sunt plasate pe versantul nordic al Masivului, în zona împadurită, și cu captări de apă existente care facilitează folosirea instalațiilor pentru producerea zăpezii artificiale – este garantată folosirea pârtiilor de schi de la sfârșitul lunii noiembrie până în aprilie ;
- situarea la cel mult 2-3 ore de mers cu mașina de aglomerări urbane precum Timișoara, Arad, Cluj Napoca, Alba Iulia sau Sibiu, cu mulți locuitori și putere de cumpărare superioară vecinătăților Hunedoara/Deva/Hațeg, care caută permanent evadarea din oraș către locuri liniștite, în special la munte ;
- variante alternative de petrecere a timpului liber propuse în Râușor (pentru cei nepasionați de schi iarna) – pârtii de săniuș sau tubing (în viitor) plus punerea în valoare a patinoarului;
- accesul facil în zonă din drumurile naționale (25 km);
- relativă notorietate – există o clientelă stabilă, în continuă creștere ;
- acoperirea perioadelor de extrasezon prin oferirea de servicii turistice în special firmelor și cluburilor sportive, reducând sensibil sezonalitatea activității ;
- existența de cabane, vile și pensiuni în Râușor care asigură cazare pentru aproximativ 400 de persoane în acest moment.

PUNCTE SLABE

- drumul de acces (ultimii 10 km) se degradează des, la fiecare 3—4 ani necesitând intervenții ;

- investiții în curs, nefinalizate încă, ale Primăriei Râu de Mori în infrastructura de alimentare cu apă și de canalizare, dar pe viitor se preconizează rezolvarea acestor probleme de infrastructură
- lipsa mijloacelor de transport persoane pentru transferul grupurilor din gări/autogări din zonă sau deplasarea grupurilor deja sosite în alte puncte de interes din Destinația Ecoturistică Țara Hațegului;
- insuficiente locuri de cazare certificate de la 3 stele în sus pentru satisfacerea cererii ;
- insuficiente locuri de parcare pentru capacitatea de transport persoane pe cablu care se dorește a fi instalată.

OPORTUNITĂȚI

- valorificarea parcelelor de teren, prin amenajarea de construcții -mobile , care duc la dezvoltarea economică – socială a zonei

- valorificarea potențialului pârtiilor și pe perioada lunilor fără zăpadă – amenajarea unui rollercoaster de 2.000 m lungime și de piste de downhill pentru bicicliști ;
 - asocierea cu proprietarii de capacități de cazare de pe Valea Râului Mare pentru a oferi cazare și transport până la pârtiile din Râuşor ;
 - organizarea de evenimente atât iarna cât și vara și promovarea insistentă a acestora pentru creșterea gradului de vizibilitate a zonei ;
 - recrutarea facilă de personal, și personal specializat pentru executia lucrărilor de construcție aferente imobilelor "Case de Vacanță » o având în vedere disponibilizările de personal operate de Hidroelectrică sau Hidroconstrucția ;
 - organizarea foarte bună în masiv a serviciului Salvamont face ca turiștii să frecventeze zona cu un sentiment crescut de siguranță ;
 - recenta clasificare a Țării Hațegului drept "Destinație Ecoturistică" crește spectaculos gradul de vizibilitate al zonei și a oportunităților de dezvoltare a serviciilor turistice conexe turismului montan din Masivul Retezat (geo-turism, cicloturism etc.) ;
- , o eventuală investiție a Primăriei în instalații de transport persoane pe cablu urmând a fi concesionată la rândul ei unui operator privat.

În urma celor enumerate mai sus, este necesară concesiunea terenurilor prin atragerea de capital privat care va aduce venituri consistente, constante și previzibile bugetelor locale atât direct, prin redevențele pe care urmează a le încasa și a impozitelor pe proprietate pentru imobilele care vor fi edificate, cât și indirect, prin creșterea activităților comerciale conexe.

Prezentul studiu cuprinde o analiză în sprijinul definirii și cuantificării în termeni economico-financiarilor a riscurilor de concesiune, având în vedere și variantele de repartizare a riscurilor între părțile contractului de concesiune. Prin politica de contractare, concedentul își asumă în cea mai mică măsură riscul de ofertă și transferă către concesionar acest risc, împreună cu riscurile de operare, de cerere și de ofertă.

Potrivit art. 129 din Ordonanța nr.57/2019 privind Codul Administrativ, "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții :

-2. b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;

-c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;"... motiv pentru care :

-6. a) "hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

2.2. Motive de ordin financiar, economic, social și de mediu care justifică concesiunea

A. Motivația economico - financiară

În contextul post-pandemic actual, marcat de incertitudini socio-economice care pot genera scăderi economice la nivel local, național, regional și chiar internațional, când administrația publică locală se confruntă cu probleme complexe și noi provocări, este important interesul care trebuie acordat valorificării optime a patrimoniului privat și a bunurilor publice pentru crearea de noi surse de venituri bugetare. Totodată, pentru o optimă valorificare a acestora, trebuie urmărit cu atenție transferul riscurilor presupus de acest proces.

- prin realizarea concesiunii se vor aduce venituri la bugetul local reprezentând taxe suplimentare provenite din încasarea redevenței și a celorlalte impozite și taxe prevăzute de codul fiscal ;

- administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Râu de Mori pentru sporirea încasărilor bugetare;

- necesitatea încăsării unor venituri constante și previzibile în contextul turbulențelor economice actuale;

- transferul optim al riscurilor operaționale legate de valorificarea patrimoniului privat al comunei;

- transferul în sarcina concesionarului a costurilor aferente amenajării bunului concesionat pentru a putea fi folosit potrivit scopului concesiunii;

- creșterea veniturilor la bugetele locale atât direct – prin redevența anuală și/sau procentul din încasări, plus impozitul pe clădiri cât și indirect – afaceri noi care se deschid în zonă, investiții imobiliare noi stimulate de dezvoltarea turistică a zonei, defalcări din încasări TVA și taxe salariale etc.;

- stimularea concurenței pentru investiții în noi instalații de transport persoane pe cablu și amenajare de piste de schi.

B. Motivația social

- prin profilul de activitate propus se vor realiza clădiri cu spații a caror destinație va suplimenta un segment de construcții insuficient reprezentat în comuna, clădiri care vor fi supuse regimului impozitelor și taxelor locale și care vor aduce de asemenea un venit suplimentar la bugetul local.-
- Se vor crea noi locuri de muncă, pe perioada executiei lucrarilor o parte din forta de munca din constructii va gasi o ocupatie.
- crearea unui climat investitional și concurențial care să atragă și alte surse private de capital
- investiții în noi capacități de cazare și servicii de alimentație publică, închirieri echipamente sportive, școli de schi etc.;
- crearea de noi locuri de muncă
- zona principală de recrutare vizată este Comuna Râu de Mori datorită proximității față de Zona de agrement Râuşor și a existenței în zonă a forței de muncă specializate disponibilizată de mari angajatori precum Hidroelectrica sau Hidroconstructia
- activitățile sportive și de agrement, turismul în general, au un impact pozitiv asupra tuturor grupurilor sociale, nefiind identificate grupuri sociale care pot fi afectate de valorificarea potențialului natural al zonei, precum și prin extinderea domeniului imobiliar în zona;

C. Motivația de mediu

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte întreaga legislație în vigoare pe probleme de mediu, atât cele generale cât și cele specifice ariilor protejate;
- luarea tuturor măsurilor pentru diminuarea impactului asupra naturii, evitarea poluării solurilor și a apelor;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

D. INVESTITIILE NECESARE A FI REALIZATE

Acestea rezulta din solutia tehnica propusa, respectiv construirea unor imobile

” CASE DE VACANTA si constau in edificarea unor constructii cu regim de inaltime parter si mansarda .

Structura de rezistenta va fi fundatie din beton ciclopian , zidarie , plansee de beton , mansarde din lemn.

Capitolul 3 – Durata contractului de concesiune, valoarea estimată a acestuia și redevența minim garantată anuală

Pentru estimarea realistă a redevenței minime aferente contractului de concesiune s-a pornit de la valoarea terenului propus spre concesionare.

Nivelul minim al redevenței, este stabilit conform Raportului de Evaluare nr. întocmit de către expert evaluator ING. SZABO DORINA FELICIA, membru ANEVAR.

Pornind de la aceste valori, s-a considerat că nivelul minim de **7 lei/mp** este o redevență realistă și reflectă corect situația existentă în comparație cu celelalte terenuri aferente zonei (terenurile cu acces auto, utilități existente sau în curs de realizare, infrastructura edilitar-urbanistică).

Durata estimată a concesiunii

OUG 57/2019 art. 306 prevede că durata concesiunii nu va putea depăși 49 de ani :

“(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.”

Având în vedere investițiile propuse de valoare ridicată (construcții și amenajare de teren)

și cu o durată mare de amortizare și, implicit, de recuperare a investiției pentru concesionar, pentru a asigura profitabilitatea în timp a acestei investiții pentru concesionar este necesară acordarea perioadei maxime de concesionare, respective durata de 49 de ani.

Capitolul 4 – Procedura atribuirii contractului de concesiune

Atribuirea contractului de concesiune se va face printr-o procedură concurențială, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și așa cum va decide Consiliul Local Râu de Mori, prin Hotărârea acestuia.

Atribuirea unui contract de concesiune este rezultatul unui proces de concesionare care se derulează în 3 etape distincte :

- a) etapa de planificare, fundamentare și pregătire;
- b) etapa de organizare și derulare a procedurii și atribuirea contractului de concesiune;
- c) etapa post-atribuire a contractului de concesiune, respectiv executarea și monitorizarea implementării acestuia.

În urma analizei SWOT, analizei riscurilor și a analizei economico-financiare din prezentul studiu de fundamentare, se poate constata că proiectul de concesionare a terenului aparținând domeniului public din Zona de agrement Râușor având ca destinație dezvoltarea imobiliară a zonei prin edificarea unor “ CASE DE VACANȚA ” este oportun, necesar și fezabil, iar o parte semnificativă a riscului de operare, așa cum este definit la art. 6 din Legea 100/2016

este transferat operatorului economic, urmând a se aplica prevederile legii pentru atribuirea contractului de concesiune.

Prin prezenta lucrare se recomandă entității contractante, Primăria Comunei Râu de Mori, să desfășoare procedura Licităției publice deschisă, conform OUG 57/2019, pentru atribuirea contractului de concesiune, pentru a crea un cadru concurențial adecvat și transparent, ținând cont de complexitatea contractului.

Capitolul 5 - Stabilirea criteriilor de calificare și de selecție

Criteriile de calificare au ca scop demonstrarea potențialului tehnic, financiar și organizatoric al fiecărui participant la procedura de atribuire, potențial care trebuie să reflecte posibilitatea concretă a acestuia de a îndeplini contractul și de a rezolva eventualele dificultăți legate de îndeplinirea acestuia, în cazul în care oferta sa este declarată câștigătoare.

Art.312 din HG nr.57/2019 prevede că :

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții special de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Criteriile de selecție au ca scop selectarea ofertanților cu cea mai bună capacitate economică, financiară, tehnică și profesională dintre cei care au depus o ofertă de participare. Chiar dacă scopul concesiunii este dezvoltarea domeniului imobiliar – "Casute de Vacanță" în Zona de agrement Râușor, interesul autorității contractante este de a maximiza veniturile bugetare.

. Pentru aceasta, criteriile de selecție a ofertantului vor cuprinde :

Criteriile de atribuire și factorii de evaluare

Contractele de concesiune se atribuie pe baza criteriilor stabilite prin lege , respectiv, în baza unor criterii obiective care garantează evaluarea ofertelor în condiții de concurență reală.

Oferta castigatoare va fi oferta cu cel mai mare punctaj, stabilit pe baza următorilor factori de evaluare :

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- Cel mai mare nivel al redevenței
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților
- Protecția mediului înconjurător
- Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat

Notă :

- Redevența urmează a se încasa începând cu data de.....- conform contract
- Cuantumul garanției de participare va fi de 1500 lei/ parcela licitație.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CONTRASEMNEAZA -SECRETAR GENERAL,

MITUCA OVIDIU



PUSCA ANISOARA



S.C. EVALDOR CONS SRL.
- INGINERIE - EVALUARI, AUDIT ENERGETIC -CONSULTANȚĂ
Tel.: 0724 226 892
Fax.: 0354 416 555
evaldor_cons@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE PRIVIND CONCESIONAREA TERENURILOR SITUAT IN COM. RAU DE MORI

SOLICITANT: COM. RAU DE MORI
AUTOR: ING. SZABO DORINA
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR E.I., E.P.I.,
LEG. 16481

Datele, informatiile si continutul prezentului studiu fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al SC EVALDOR CONS SRL si al BENEFICIARULUI.

1. Sinteza Raportului de evaluare

Prezentul Raport de evaluare se referă la bunuri aparținând domeniului privat al comunei Rau de Mori și anume teren intravilan situat în loc. Suseni, Zona de agrement Rausor, jud. Hunedoara.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii redevenței pentru terenul aparținând domeniului privat al comunei Rau de Mori, bunul prezentat în tabelul următor:

CENTRALIZATOR CU VALORILE TERENURILOR EVALUATE							
AFLATE IN PROPRIETATEA COMUNEI RAU DE MORI- domeniu privat				5.2489 lei/euro			
CONCESIUNE PE 49 ANI							
Nr. crt	CFnr.	Nr.topo/ cad	Suprafata totala (mp)	Valoare evaluata (lei)	Valoare evaluata fara TVA(lei)	Concesiune	
						VALOARE	
						pe an	lei/ mp
1	72537 Suseni Rausor	72537	256	93587	77345	1580	6.17
2	72023Suseni Rausor	72023	254	92856	76740	1567	6.17
3	72535Suseni Rausor	72535	233	85179	70396	1438	6.17
4	72536Suseni Rausor	72536	250	1542.5	1275	2653	6.17
5	72285Suseni Rausor	72285	198	72383	59821	1222	6.17
6	72273Suseni Rausor	72273	160	58491	48340	987	6.17
7	72301Suseni Rausor	72301	189	69063	57077	1166	6.17
8	72269Suseni Rausor	72269	177	64706	53476	1092	6.17
9	72319Suseni Rausor	72319	211	77136	63749	1302	6.17
10	72295Suseni Rausor	72295	209	76404	63144	1290	6.17
11	72286Suseni Rausor	72286	204	74577	61634	1259	6.17
12	72299Suseni Rausor	72299	178	65071	53778	1098	6.17
13	72249Suseni Rausor	72249	226	82619	68280	1394	6.17
14	72318Suseni Rausor	72318	209	76404	63144	1290	6.17
				2954	990018.5	818197	19338 lei/an
				euro	188614	155880	3684 euro/an
				euro/mp	64	52.77	

Scopul Raportului de evaluare - este de a estima nivelul redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesionării precum și a duratei de concesionare. Tipul valorii redevenței estimate pentru concesionare - este valoarea echitabilă, asemănată cu o valoare justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2025.



Ordonanța de Urgență nr.57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu – Primaria Rau de Mori, jud. Hunedoara.

**Data studiului – 05.06.2026,
dată la care este valabilă și valoarea redevenței.
Rezultate obținute:**

Valoare minima a redevenței este 6.17 lei/mp (1,18 euro/mp)

Pentru cursul de schimb de 5.2489LEI/EUR, valabil la data de 05.06.2026.

Evaluator
ing. Szabo Dorina



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Referitor la întocmirea **STUDIULUI DE OPORTUNITATE** în vederea concesiunii terenurilor situate în intravilanul com. Rau de Mori, zona de agrement Rausor, la cererea dvs și în baza contractului încheiat, am verificat situația acestui activ în contextul condițiilor din teren la data întocmirii studiului, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a analizei efectuate.

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul minim al redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesiunii precum și a duratei de concesiune.

Modul de determinare a valorii redevenței estimate pentru concesiune – are la baza valoarea de piață a bunului, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed. 2025, ANEVAR.

Ordonanța de Urgență nr.57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca și criteriile de stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de către concesiionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Beneficiar studiu – Primăria Rau de Mori, jud. Hunedoara.

Data studiului – 05.06.2026,
dată la care este valabilă și valoarea redevenței.



CUPRINS

- 1. Certificare studiu și valoarea minima a redevenței**
- 2. Sinteza studiului**
- 3. Prezentarea și analiza bunului care urmeaza sa fie concesionat**
- 4 Metodologia de determinare a redevenței minime**
- 5. Procedura pentru atribuirea contractului de concesiune**
- 6. Durata estimată a concesiunii**
- 7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesionare**
- 8. Avize necesare**
- 9. Anexe**

1. Certificare studiu și valoare redevență

Prezentările faptelor din acest studiu de oportunitate sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui studiu și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului studiu sau legată de părțile implicate în această studiu.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.

Studiul de oportunitate a fost efectuat de către ing. Szabo Dorina, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în colaborare cu clientul și beneficiarul.

Certific după cunoștința și părerea mea că:

1. expunerile faptelor din acest studiu sunt corecte și adevărate
2. analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale
3. nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate
4. nu am nici o părtinire legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
5. angajarea mea în acest studiu și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului
6. analizele, opiniile și concluziile noastre, precum și acest studiu au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor
7. dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări .
8. nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanelor care semnează acest raport.
9. subsemnata am inspectat personal proprietatea în cauză în luna mai 2026.

2. Sinteza studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate se referă la bunuri aparținând domeniului privat al com. Rau de Mori și anume teren intravilan situat în zona de agrement Rausor.

Obiectul studiului de oportunitate – stabilirea valorii redevenței pentru terenul aparținând domeniului privat al com. Rau de Mori

TABEL 1 Imobil - teren situat în intravilanul com. Rau de Mori,

CONCESIUNE PE 49 ANI			
Nr. crt	CFnr.	Nr.topo/ cad	Suprafata totala (mp)
1	72025 Suseni Rausor	72025	230
2	72537 Suseni Rausor	72537	256
3	72023Suseni Rausor	72023	254
4	72535Suseni Rausor	72535	233
5	72536Suseni Rausor	72536	430
6	72285Suseni Rausor	72285	198
7	72273Suseni Rausor	72273	160
8	72301Suseni Rausor	72301	189
9	72269Suseni Rausor	72269	177
10	72319Suseni Rausor	72319	211
11	72295Suseni Rausor	72295	209
12	72286Suseni Rausor	72286	204
13	72299Suseni Rausor	72299	178
14	72249Suseni Rausor	72249	226
15	72318Suseni Rausor	72318	209

3364

Scopul studiului de oportunitate - este de a estima nivelul redevenței anuale la data întocmirii studiului de oportunitate, a oportunității concesionării precum și a duratei de concesionare.

Tipul valorii redevenței estimate pentru concesionare - este valoarea echitabilă, asemanată cu o valoare justă (de piață) a bunurilor, ca valoare de utilizare a acestor bunuri, valoare definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, standarde cu valabilitate 2025.

Ordonanța de Urgență nr.57/2019 (actualizată) privind Codul Administrativ prevede ca siceriteriide stabilire a valorii redevenței – proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunurilor de cătreconcesionar și corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Beneficiar studiu -comuna Rau de Mori



Data studiului – 05.06.2026,
dată la care este valabila și valoarea redevenței.
Rezultate obținute:

Valoare minima a redevenței anuale teren 20741 lei/an echivalent = 3952 EUR/an
Pentru cursul de schimb de 5,2489 LEI/EUR, valabil la data de 05.06.2026.

3. Prezentarea și analiza bunurilor supuse concesionării

3.1. Identificarea și descrierea activelor

3.1.1. Identificarea activelor

Terenul care face obiectul concesiunii este prezentat în Tabelul 1 din prezentul studiu și în Extrasele CF anexate.

3.1.2. Descrierea terenului supus concesionării

Râu de Mori este o comună pitorească situată în județul Hunedoara, Transilvania, România. Aceasta este formată din unsprezece sate: Brazi, Clopotiva, Ohaba-Sibișel, Ostrov, Ostrovel, Ostrovu Mic, Râu de Mori, Sibișel, Suseni, Unciuc și Valea Dâljii.

Comuna se află la o altitudine medie de 506 m, la poalele Munților Retezat, beneficiind de un peisaj deosebit și de o natură bogată. Este străbătută de râul Mare și afluenții săi, Râuşor și Sibișel, fapt ce îi conferă un caracter aparte și oportunități de dezvoltare turistică. Un punct de interes important în zonă este barajul Gura Apelor, care alimentează hidrocentrala Râul Mare, generând anual o cantitate semnificativă de energie electrică.

Râu de Mori se situează în extremitatea sud-estică a județului Hunedoara, la 54 km sud de municipiul Deva și la 17 km sud-est de Hațeg, centrul Țării Hațegului. Aceasta se învecinează cu județele Caraș-Severin și Gorj, fiind astfel un punct strategic între mai multe regiuni istorice și geografice.

Conform recensământului din 2021, comuna avea o populație de 2.991 de locuitori, majoritatea covârșitoare fiind români. Râu de Mori este recunoscută pentru peisajele sale

montane, proximitatea față de Parcul Național Retezat și pentru oportunitățile de drumeție și recreere în natură.

Amplasamentul terenului analizat – terenul analizat este amplasat în zona turistică Raussor

Amenajările aferente terenului: apă, canalizare, curent electric.

Din datele extrase din CF rezulta următoarele:

- terenul este intravilan
- Utilitățile sunt în zona: energie electrică, apă, canalizare
- Terenul aparține domeniului privat al com. Rau de Mori

3.1.3 Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

ART. 108 Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale
Consiliile locale și Consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

**Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea
concesiunii pe teren:**

- Oportunitatea selectării unui concesionar care să ofere un raport pret/calitate a serviciilor optim și o valoare a redevenței, maximă
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținere și exploatarea a terenului concesionat
- Amenajarea și exploatarea amplasamentului pe cheltuiala concesionarului, fără a implica resurse financiare, logistice și umane din partea autorităților publice locale
- Administrarea eficientă a domeniului privat al com. Rau de Mori, respectiv a terenului
- Dezvoltarea economică a comunei, prin dezvoltarea sectorului privat
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, prin încasarea concesiunii
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare
- Concesionarul va avea obligația să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu, prin contractual de concesiune
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea cu privire la obligațiile de protecție a mediului, concesionarului, astfel:
 - Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea poluării solului și a apelor subterane
 - Reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire
 - Asigurarea întreținerii și dezvoltării turismului în zona concesionată
 - Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

4. Metodologia de determinare a redevenței minime

4.1 Termeni de referință ai evaluării

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea prezenta s-a realizat conform STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025, ANEVAR.

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) 2020 includ Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluate elaborate de către ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025 aplicate în prezenta lucrare sunt

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

Am luat în considerare standardul valorii de piață, scopul evaluării fiind aprecierea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare destinată pentru concesiune. Definiția de bază din

care deriva plaja de valori estimata în raport este definiția valorii de piață (SEV 104, paragraf 30.1):

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing adecvată, în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

Ipoteze și ipoteze speciale

Studiul de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale:

- Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Acest studiu de oportunitate a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze speciale:

- ❖ Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- ❖ Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate

în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

- ❖ Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele de Evaluare a Bunurilor.
- ❖ Valorile estimate nu conțin TVA

4.2 Analiza pietei

Generalități

Piața se caracterizează prin următoarele trăsături definitorii:

- Este o piață imperfectă. Pentru a fi considerată perfectă, o piață trebuie să îndeplinească o serie de condiții cumulative:
 - să existe un mare număr de cumpărători și vânzători, liberi să negocieze;
 - bunurile tranzacționate să fie uniforme calitativ;
 - fiecare participant trebuie să aibă depline cunoștințe privind caracteristicile bunurilor.
- Cumpărătorii și vânzătorii au un comportament axat pe preț. Spre deosebire de piețele monopoliste, niciunii dintre participanți nu poate impune singur prețul, piața fiind astfel competițională.
- Este o piață cíclică.
- Piața nu este transparentă, prețurile tranzacțiilor efective nefiind cunoscute de toți participanții. De asemenea, deseori există suspiciuni privind corectitudinea datelor publicate și a lipsei constrângerilor în cursul tranzacțiilor.
- Este o piață segmentată. Principalele criterii de diferențiere ale sub-piețelor sunt:
 - funcție de destinația spațiilor: locativă, industrială, birouri, etc;
 - funcție de localizare;

- funcție de preț;
- funcție de caracteristicile extrinseci, intrinseci, productive și tehnologice.

Analiza următoare este structurată pe principiile evaluării, așa cum sunt ele recomandate de ANEVAR:

- anticiparea beneficiilor viitoare;
- dinamica forțelor cererii și ofertei, schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul pieței;
- factorii externi.

4.2.1 Piața internațională

Indicele internațional al companiilor de materiale de construcții cunoaște în 2026 o scădere, produsă după o creștere accentuată după lockdown-ul pandemic. Trendul

ascendent rezistă momentan, deși se află în divergență cu evoluția descendentă a



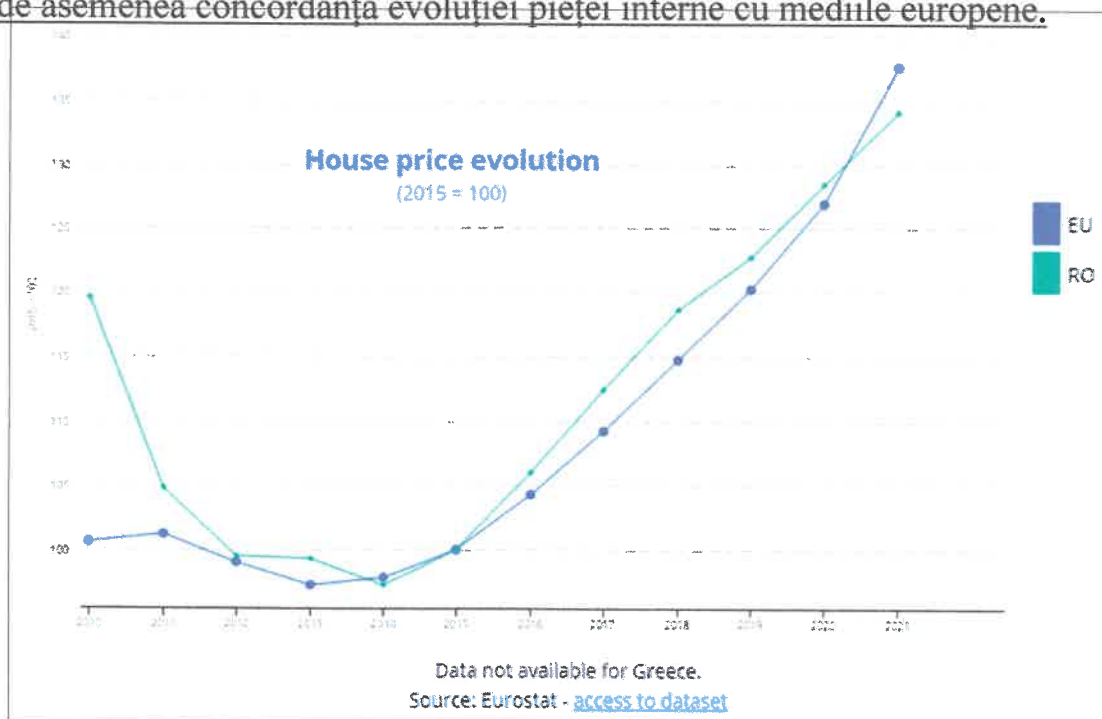
Și indicele REIT Europe prezintă scăderi accentuate, cu recomandări tehnice de vânzare. Trendul principal descendent se menține, dar și pragul suport rezistă în momentele de scădere.

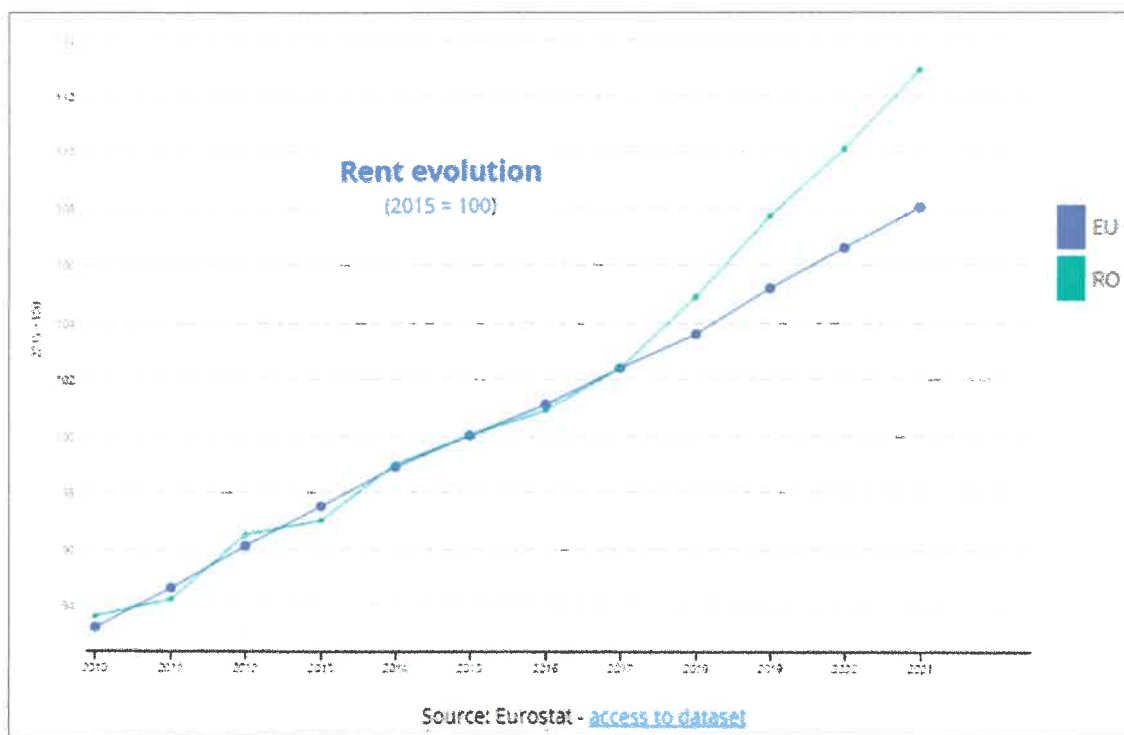


Pe plan european, prețul spațiilor locative cunoaște o creștere abruptă după recesiunea mondială declanșată de criza americană subprime.

O evoluție similară o au și chiriile spațiilor rezidențiale.

Observ de asemenea concordanța evoluției pieței interne cu mediile europene.





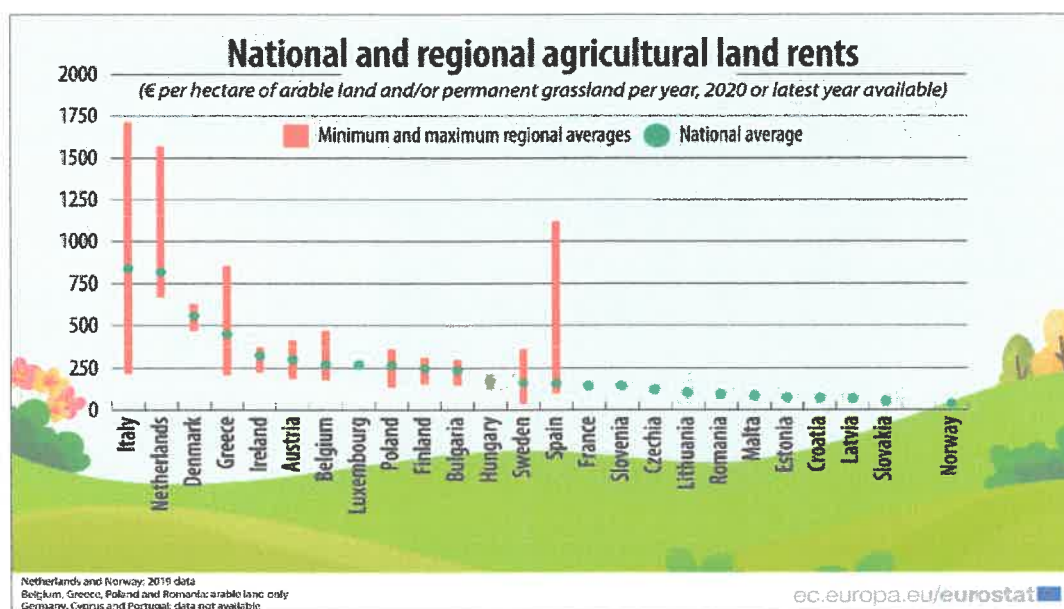
În schimb, rentabilitatea în domeniu este mult superioară în România comparativ cu media europeană.

Costul lucrărilor de construcții a crescut și el în ultima decadă, România cunoscând o augmentare mai mare decât nivelul european.



România stătea relativ bine și la capitolul posibilităților de susținere a costurilor locuințelor (statistică valabilă înainte de criza energetică declanșată de războiul Ruso- Ucrainian).

Cât privește renta terenurilor agricole, aceasta este foarte variată în Europa^{viii}, cu valori minime în România.



4.2.2 Evoluția pieței imobiliare interne

Conform indicelui imobiliar^{ix}, prețul mediu solicitat pentru apartamentele din blocuri (euro/mp util) și-a reluat creșterea, tinzând din nou (similar crizei subprime) spre valori ne-sustenabile.

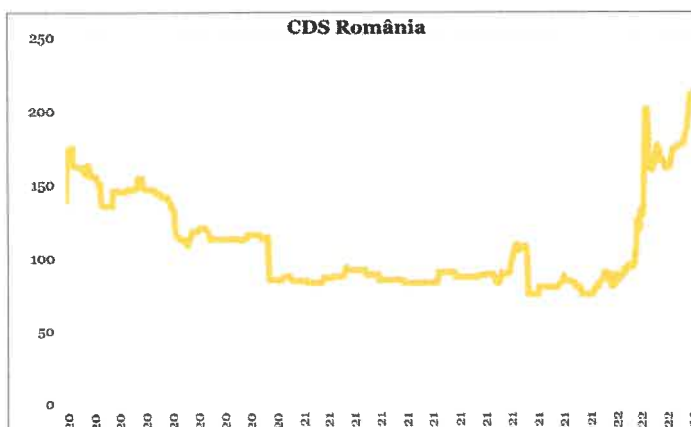
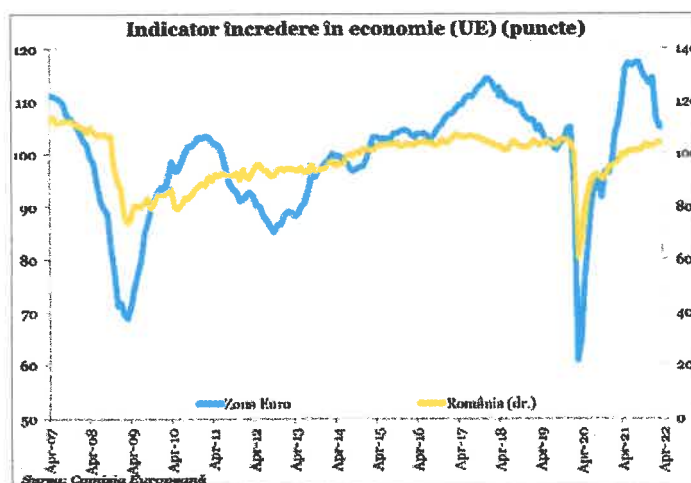
Proгноzele naționale au fost recent ajustate la un nivel rezonabil^{xvii}:

Produsul intern brut (creștere reală, %)	2022	2023	2024	2025
CNSP 2022-2025				
Proгноza de vară	3,5	3,7	4,7	4,5
Proгноza de primăvară	2,9	4,4	4,8	4,5
Diferențe (puncte procentuale)	0,6	-0,7	-0,1	0,0
COM 2022-2023				
Proгноza de vară	3,9	2,9		
Proгноza de primăvară	2,6	3,6		
Diferențe (puncte procentuale)	1,3	-0,7		

Sentimentele din piață sunt pe un trend pozitiv^{xviii}, în ciuda încercărilor mass-media de a crea panica unor crize economice.

Totuși, percepția riscurilor rămâne ridicată, așa cum arată variația CDS-urilor (Costul asigurării împotriva riscului de default = incapacitate de plată – indicator listat și tranzacționat la bursă).

La prezentarea sus-menționată au fost încercate și câteva previziuni macroeconomice demne de urmărit.



Indicator / an	2020	2021	2022	2023	2024
PIB nominal (miliarde EUR)	218.9	240.2	268.3	293.5	305.7
PIB real (% an/an)	-3.7	5.9	3.2	4.3	4.5
Consum privat (% an/an)	-5.1	7.9	3.7	5.6	5.0
Investiții productive (% an/an)	4.1	2.3	4.7	4.1	5.5
Consum public (% an/an)	1.8	0.4	3.7	4.3	4.3
Exporturi (% an/an)	-9.4	12.5	5.0	5.4	7.2
Importuri (% an/an)	-5.2	14.6	6.0	6.4	7.5
Rata șomajului (%)	6.1	5.5	5.5	5.5	5.4
Inflația* (IAPC) (% an/an, medie)	2.3	4.1	8.0	4.3	3.3
Rata de dobândă de referință (%)	1.50	1.75	3.50	4.00	3.50
Deficit bugetar (% PIB) (ESA)	9.3	7.1	6.3	3.0	2.5
Contul curent (% PIB)	-5.0	-7.1	-5.0	-4.5	-3.3
Rata de dobândă titluri 10 ani (medie anuală) (%)	3.9	3.7	6.2	5.1	5.2

4.2.1 Concluzii

În opinia mea, în acest moment prețurile imobiliarelor sunt ne-sustenabil de ridicate. Există un exces de bani în piață (la nivel internațional), concretizat în absurdități de genul Metavers, monede virtuale care nu se știe cât sunt de legale, firme care valorează miliarde de dolari pe hârtie sau care au PER-uri aberant de ridicate etc.

Petrolul a trecut de la cotații futures negative la valori spre 150 dolari barilul, energia are un preș insuportabil pentru populație în întreaga Europă, băncile trec de la dobândă zero la variații săptămânale în creștere – similare inflației, materiile prime pleacă de la minime spre maxime istorice, apar crize dintre cele mai ciudate: a semiconducătorilor, a containerelor, la cine mai știe cui datorită războiului din Ucraina.

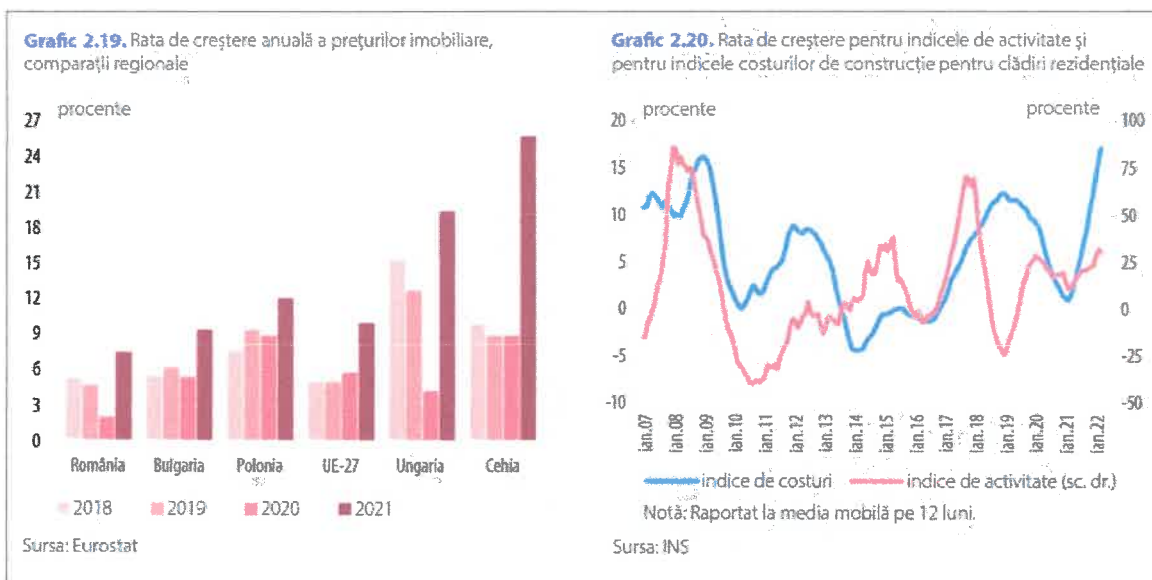
Mie mi se pare evident că trebuie luate măsuri drastice, de către state, bănci, organizații suprastatale etc, pentru că piața nu va putea regla singură aceste variații aberante.

Și piața imobiliară a suferit creșteri galopante, dar ele sunt momentan sustenabile.

Raționamentul este următorul: atâta timp cât un angajat (sau o familie) poate să-și permită să plătească credite ipotecare (principalul plus dobânzile) cu maxim jumătate din salar, prețul apartamentelor nu este prea mare. Similar în cazul spațiilor comerciale, logistice sau industriale. Un argument în acest sens îl reprezintă comparația dintre creșterile salariale și cele ale imobiliarelor^{xxv}, realizată pentru principalele municipii.

Din Raportul BNR asupra stabilității financiare^{xix} de la mijlocul anului 2022, idea este bază legată de proprietățile imobiliare pare a fi: « *Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a dinamizat în anul 2021, evoluție reflectată de majorarea numărului de tranzacții (+37 la sută în intervalul aprilie 2021 – martie 2022 față de aceeași perioadă a anului anterior, conform datelor ANCPI). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în cursul anului 2021 (+7,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune (Grafic 2.19), dar și sub media Uniunii Europene (10 la sută).* »





4.2.1 Valori reprezentative

ANEVAR propune un indice imobiliar la nivel de municipii și la nivel național^{xx}. Reținem că din 2016 creșterea trimestrială nu mai înregistrat valori negative – adică, apartamentele s-au scumpit încontinuu.

Analiza pieței imobiliare locale

Zona de vest a țării este una bine dezvoltată economic, cu o populație bine educată, cu nivel mediu de trai, care-și dorește case noi, frumoase. Tendința de înnoire se manifestă și în domeniul proprietăților de vacanță.

Terenuri intravilane pentru dezvoltare

Prețurile terenurilor pentru construcții variază funcție de poziție și de caracteristicile intrinseci. De aceea grila notarilor, care consideră valoarea terenurilor numai funcție de zonă unde sunt situate, nu poate fi utilizată nici măcar cu caracter indicativ.

Principalele modalități de evaluare a terenurilor intravilane, destinate construcțiilor, sunt:

- comparabilele afișate pe site-uri specializate sau în periodice de reclame;

- analiza CUT (Coeficientul de Utilizare a Terenului = raportul dintre suprafața desfășurată construibilă și suprafața totală a terenului), funcție de Planul de Urbanism și de prevederile Certificatului de Urbanism;
- analiza planului de afaceri al dezvoltatorului, valoarea terenului rezultând ca diferență între prețul de vânzare al proprietății dezvoltate și costurile de construire, incluzând aici și profitul investitorului (metoda parcelării și dezvoltării).

Terenurile intravilane din zona turistica Rausor se vând cu prețuri cuprinse între 50 și 100 eur/mp.

Cererea este reprezentată de investitori (pentru construcția de case de vacanță).

Echilibrul este dictat de ofertă, care este mai mare decât cererea. Trebuie menționat că încrederea în ofertele postate pe Internet sau în ziarele de publicitate imobiliară trebuie să fie limitată, pentru că multe imobiliare sunt postate la prețuri mult mai mari chiar decât așteptările vânzătorilor.

Analiza ofertei competitive

În zona analizată a fost evidentă dinamizarea pieței proprietăților imobiliare, fiind vizibile o serie de proprietăți în scop comercial (hoteluri, pensiuni). O bună parte din proprietățile disponibile au fost astfel tranzacționate.

Nu există restricții semnificative rezultate din normative de construcții.

Pentru întocmirea acestui raport de evaluare s-au folosit oferte din baza de date și dosarul de casa al evaluatorului, care pot fi consultate la cerere, iar la prezentul raport sunt anexate o selecție de date care au fost utilizate în procesul de evaluare și pentru care s-au stabilit corecțiile menționate în tabelele aferente. Comparabilele folosite în cadrul raportului pentru stabilirea valorii de piață au fost verificate telefonic și/sau faptic, prin deplasare la fața locului, în funcție de posibilitatea vânzătorului (ofertantului).

Procesul de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul bunului, de recomandările și ipotezele și ipotezele special (daca exista) cuprinse în prezentul raport. Estimarea valorii de piață s-a făcut prin aplicarea a trei abordări în evaluare.

Datele si informatiile preluate de la proprietar si client, prin reprezentantii sai sunt considerate a fi reale si valabile, evaluarea fiind efectuata in aceasta ipoteza.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Valoarea de piata a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar.

Prin conceptul de cea mai buna utilizare intelegem utilizarea rezonabila, probabila și *legală* a unui teren liber sau construit care este *fizic posibila*, adecvat fundamentata, *fezabila financiar* si care are ca rezultat *cea mai mare valoare* (este maxim productiva).

Reprezintă o alternativa de folosire a unui activ imobiliar aleasa din diverse variante posibile. De alegerea sa depind ipotezele de lucru folosite în evaluare.

"Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare."
CMBU pentru teren liber ia in considerare valoarea de piata a terenului liber estimata prin comparatia vanzarilor.

CMBU – construire/amenajare case de vacanta

- legala - da

- fizic posibila - da

- fezabila financiar - da, pentru ca este zona turistica

- maxim productiva - da

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi de vanzare se cunosc. In prima etapa a acestei

abordari se obtin preturile activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Dacă exista putine tranzactii recente, se iau in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic, iar cand este necesar se ajusteaza pretul altor tranzactii pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fără de cele ale activului evaluat.

A. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Aceasta metoda este cea mai recomandata de catre Corpul Expertilor Tehnici si avizata favorabil de Asociatia Nationala a Evaluatorilor si de Corpul Expertilor Contabili si a Contabililor Autorizati cand sunt disponibile informatii referitoare la tranzactii similare.

In abordarea prin comparația vânzărilor, informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice și utilizarea.

Elemente de comparație – acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele de preț. **S-a luat în considerare în analiza vânzărilor comparabile, următoarele elemente de comparație:**

- ***Drepturile de proprietate transmise.*** O identificare precisă a dreptului de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, selectată pentru analiză, este esențială deoarece prețul de tranzacție se bazează întodeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- ***Condiții de finanțare.*** Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui să fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să difere pentru o proprietate identică.
- ***Condiții de vânzare.*** Motivația specială a părților dintr-o tranzacție, în multe situații, poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de piață. Exemple de condiții speciale ale vânzării includ un preț mai ridicat plătit de un cumpărător pentru că lotul are valoare în fuziune/asmblare; un preț mai scăzut plătit pentru că vânzătorul este grăbit să încheie vânzare; o relație financiară, de afaceri sau familială între părțile

implicate în tranzacție ; impozite și taxe neuzuale, lipsa de expunere a proprietății pe piață (liberă)sau proceduri de litigiu îndelungate.

- **Condițiile de piață.** Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluării proprietății evaluate. Factorii care au impact asupra condițiilor de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația impozitelor pe venit, restricții de construire sau stopări ale acestora, fluctuație în cerere și ofertă.
- **Localizare.** Localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat ar trebui comparate, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătatea influențează prețurile plătite. Diferențele mari de localizare pot indica faptul că acea tranzacție nu este cu adevărat comparabilă și deci ar trebui eliminată.
- **Corecții pentru utilități**
- **Corecții pentru tipul de drum la care au acces proprietățile.**
- **Dimensiuni, formă, front stradal.** Atribute cum ar fi mărimea proprietăților comparabile, forma și frontul stradal pot contribui la stabilirea valorii.
- **Corecții pentru teren liber sau construit**

In aceste conditii prin metoda comparatiei, valoarea terenului

= 6.17RON/mp

=57.56 euro/mp

Valorile nu includ T.V.A.

Calculul redevenței

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
ARTICOLUL 307 Redevența



Calculul redevenței

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
ARTICOLUL 307 R edevența

- (4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
 - b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
 - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Redeventa anuală a fost calculată plecând de la valoarea de piață rezultată prin evaluare, utilizând prevederile art 17 din Legea 50/1991:

Art. 17 - Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București, sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Prin prisma proprietarului, este optimă plata concesiunii în 10 ani. În această situație, valoarea redevenței se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren = 3952 EUR/an

Pentru cursul de schimb de 5.2489 LEI/EUR, valabil la data de 05.06.2026, valorile se prezintă astfel:

Valoare minimă a redevenței anuale teren = 20741 LEI/an

4.3 Analiza rezultatelor și concluzii

Având în vedere relevanța datelor de pe piață și consistența informațiilor de piață considerate relevante ABORDAREA PRIN PIATĂ, nefiind necesar a se aplica și abordarea prin venituri, datorită lipsei de date din piață.

În concluzie, în opinia mea, valoarea estimată pentru terenul în discuție ține seama de valoarea de piață determinată în ABORDAREA PRIN COMPARATII DE PIATĂ. Ca rezultat al investigațiilor și analizei mele, estimez ca :

Valoare minimă a redevenței anuale teren = 3952 EUR/an

Pentru cursul de schimb de 5.2489 LEI/EUR, valabil la data de 05.06.2026, valorile se prezintă astfel:

Valoare minima a redeventei anuale teren = 20741 LEI/an

5. Procedura pentru atribuire a contractului de concesiune si justificare alegerii procedurii

Conform Legea 50 / 1991

ART. 13 din L 50 / 1991

(1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

.....
(3) Concesionarea se face pe baza de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

Conform Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

Articolul 129 Atribuțiile consiliului local

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

Articolul 303 Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

Articolul 305 Exercițarea dreptului de concesiune

(1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Nerespectarea prevederilor alin.(2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

ARTICOLUL 311 Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor 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 p roprietate 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.

ARTICOLUL 312 Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

- (1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.
- (2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.
- (3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.
- (4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.
- (5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.
- (6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

- (7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (10) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

ARTICOLUL 313 Conținutul documentației de atribuire

- (1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
 - b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
 - c) caietul de sarcini;
 - d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
 - e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
 - f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
 - g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
- (2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

În conformitate cu legislația în vigoare – Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, art. 312 alineatul 1 – procedura de atribuire a contractului de concesiune este prin licitație.

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență în sectorul privat, se consideră că LICITATIA este cea mai bună modalitate de selectare a concesiionarului.

6. Durata estimată a concesiunii

Conform legislației în vigoare, durata concesiunii va fi maxim 49 de ani de la data semnării contractului de concesiune.

Pentru terenul în cauză se estimează o durată a concesiunii de 49 ani.

ARTICOLUL 306 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 concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.

ARTICOLUL 318 *Criteriile de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică*

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

- a) cel mai mare nivel al redevenței – 40%;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flowului (document emis de unitati bancare/declaratii bancare din care sa reiasa faptul ca, in cazul atribuirii contractului de concesiune, ofertantul dispune de resursele financiare declarate pentru 3 ani de derulare a contractului, raportat la pretul minim solicitat pentru redeventa/an) – 20%;
 - c) protecția mediului înconjurător – declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la normele de apărare împotriva incendiilor; declarație pe propria răspundere cu privire la încheierea unui contract de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă în termen de 60 de zile calendaristice de la data semnării contractului de concesiune – 10%;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – depunerea unui Memoriu de prezentare a unui proiect de construire pe terenul ce face obiectul concesiunii, semnat de către un arhitect / inginer constructor – max. 30%;
- (2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

- (3) Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

7. Termenele previzibile pentru realizare procedurii de concesionare

În baza Studiului de oportunitate elaborate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația, conform prevederilor legislative în vigoare

De la elaborarea studiului de oportunitate, etapele de realizare a procedurii de concesionare sunt următoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate de către Consiliul Local Rau de Mori
- Elaborarea documentației de atribuire a contractului de concesiune; conform art. 313, documentația de atribuire trebuie să conțină:

1. a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; c) caietul de sarcini;
d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.
 2. În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.
- Aprobarea documentației de atribuire a contractului de concesiune și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor, prin Hotărâre de CLM
 - Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
 - Organizarea și desfășurarea licitației, evaluarea ofertelor:
 - (1) Comisia de evaluare analizează ofertele, pe baza criteriilor de valabilitate, apoi 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. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
 - (2) În baza procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite

concedentului

- (3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii
- (4) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
- Publicarea rezultatului licitației: Concedentul transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice

de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune

- Încheierea contractului de concesiune: Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți

8. 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, după caz; - nu este cazul
- 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 – nu este cazul.

9. Anexe

Expert evaluator:

ing. Szabo Dorina

membru ANEVAR



ANEXE

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat: CF 72023	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	depline	depline	depline	depline
2	Teren liber sau construit	liber	liber	liber	liber
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	mai 2026	mai 2026	mai 2026	mai 2026
6	Localizare:	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor
7	Caracteristici fizice		-	-	-
	Suprafața (mp):	254	300	500	300
	Forma, raport front / adancime:	poligonala	poligonala	poligonala	poligonala
	Front stradal - aprox :	nu de cunoaste	nu de cunoaste	nu de cunoaste	nu de cunoaste
	Topografie:	inclinat	inclinat	inclinat	inclinat
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare:	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
	Pret total (EURO)		21,000	25,000	16,000
	Pret / mp (EURO)		70.00	50.00	53.33

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Anexa nr. 1

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor
	data	mai 2026	mai 2026	mai 2026	mai 2026
	Suprafața [mp]	254	300	500	300
	PREȚ VÂNZARE EUR		21,000	25,000	16,000
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 70.00	€ 50.00	€ 53.33
0	TIP COMPARABILA				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-1%	-1%	-1%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0.35	-0.25	-0.27
	Pret de vanzare ajustat		69.65	49.75	53.06
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	depline	depline	depline	depline
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Pret ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 49.75	€ 53.06
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	liber	liber	liber	liber

	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 49.75	€ 53.06
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustarea unitara sau procentuala		0	0	0
	Ajustare totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 49.75	€ 53.06
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 49.75	€ 53.06
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	mai 2026	mai 2026	mai 2026	mai 2026
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 49.75	€ 53.06
6	LOCALIZARE				
	Localizare	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor	zona de agrement Rausor
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 49.75	€ 53.06
7	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (dimensiune) si forma	254 mp ; poligonala	300 mp ; poligonala	500 mp ; poligonala	300 mp ; poligonala
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	40%	0%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 19.90	€ 0.00
b	Front stradal - deschidere la strada	nu de cunoaste	nu de cunoaste	nu de cunoaste	nu de cunoaste
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	5%
	Ajustare totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 2.65
c	Topografie	inclinat	inclinat	inclinat	inclinat
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.65	€ 69.65	€ 55.71
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal	curent, apa, canal
	Ajustare unitara pentru utilități disponibile		€ 0.10	€ 0.00	€ 0.00
	Preț ajustat (EUR/mp)		€ 69.75	€ 69.65	€ 55.71
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan