

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației de evaluare nr.29210/16.09.2021 și a documentației cadastrale nr.65318, precum și stabilirea prețului de concesiune directă a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. Bradului

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară în data de **30.09.2021;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L. nr.107/30.06.2021 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității terenul în suprafață de 4 mp , situat în Buhuși, Str. Bradului, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară și de evaluare, în vederea concesiunii directe
- Documentația cadastrală nr.65318- executant dl. Pascariu Alexandru, notată în Cartea Funciară și de publicitate imobiliară;
- Raportul de evaluare nr. 29210/16.09.2021 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.29274/16.09.2021 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.29275/16.09.2021 al Primarului orașului Buhuși ;
- Prevederile art.1, alin.4-7, art.10-13, art.23, art.27 din Legea nr.7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare – republicată și modificată;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- avizul comisiei activități economico financiare nr. 30576/29.09.2021, avizul comisiei activitate juridică și disciplină nr. 30578/29.09.2021, favorabile;
- Prevederile art.76-art.83, art.108, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139,alin.3, lit.g, art.140, art.196 alin.(1), art.197, art.297, art.302-303 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea documentației de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.29210/16.09.2021, a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în orașul Buhuși, Str. Bradului, conform Anexei nr.1– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însușirea documentației cadastrale nr.65318, înregistrată la instituția noastră sub nr. 28017/06.09.2021, a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în orașul Buhuși, Str.Bradului, conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de concesiune directă către domnul Potolea Gheorghe, a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în orașul Buhuși, Str. Bradului, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.29210/16.09.2021, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 4 mp = 238 lei/an

Preț de concesiune stabilit de C.L.B. : **238 lei/an**

Art.4. Se aprobă concesionarea pe perioada de 20 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei.

Art.5. Se aprobă Contractul de concesionare-cadru, conform Anexei nr.3- parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.6. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării Contractului de concesionare.

Art.7. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr.554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.8. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul instituției, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău, în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLENCHIA SORIN**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI
CONS. JUR. OANA MIHAI**

Hotărârea nr. 156

Din 30.09.2021

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	18
<i>Voturi „pentru”</i>	18
<i>Voturi „împotriva”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 30.09.2021, cu unanimitate de voturi.

U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

ÎNREGISTRAT LA
Nr.

CONTRACT DE CONCESIUNE
-EXTINDERE-BALCON CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ-

I. Părțile contractante

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, str. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA** , având funcția de **Primar** și **CARMEN PAHONCEA** având funcția de **Director executiv**, în calitate de concedent, pe de o parte, și **POTOLEA GHEORGHE**, identificat prin cartea de identitate seria _____, nr. _____, CNP _____, cu domiciliul în orașul Buhuși, strada _____, județul Bacău, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la sediul concedentului: Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, în baza dispozițiilor art. 13(1) și art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Buhuși nr. _____ din _____ de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1.- Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a orașului Buhuși, în suprafață de _____ m.p., situat în intravilanul orașului Buhuși, **înscris în cartea funciară nr. _____/UAT Buhuși, având număr cadastral _____.**

Terenul în cauză este folosit de către concesionar pentru **extinderea-balcon ce are destinația de locuință, realizată cu respectarea materialelor, formei, dimensiunilor, finisajelor, cromaticii și a raportului plin/gol cu a balcoanelor de la etajele superioare și cu interdicția de a executa uși de acces spre exterior**, pe terenul aflat în imediata vecinătate a proprietății concesionarului.

Art.2. - Predarea - primirea terenului precizat la art. 1 se face pe baza de proces-verbal de predare-primire.

III. Termenul

Art.3.

(1) Durata concesiunii este de 20 ani, începând de la data de _____ și până la data de _____

(2) Contractul de concesiune se poate prelungi pentru o perioadă determinată, funcție de legislația în domeniu, cu acordul părților.

IV. Redevența

Art. 4.

(1) Taxa de concesionare este o redevență valorică de _____ lei/an pentru anul 2021, redevența care va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor.

(2) De asemenea, în conformitate cu prevederile art.463, alin.2 din Legea nr. 227/08.09.2015, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale concesionate, se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren.

V. Plata redevenței

Art. 5.

(1) Plata redevenței se achită până la data de 15 Martie a fiecărui an, în numerar, la caseria unității sau prin virament în contul RO20TREZ06621A300530XXXX, Cod fiscal 4535953, deschis la Trezoreria Buhuși.

(2) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata demajorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Codului Fiscal și Codului de Procedură fiscală.

(3) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, concesionarul fiind obligat la predarea către concedent a terenului, liber de orice sarcini, în termen de 10 zile de la data notificării rezilierii contractului de concesiune.

VI. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile concesionarului

Art.6.

(1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

Art.7.

(1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(2) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii în tot sau în parte, unei alte persoane fizice sau juridice, obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

(4) Construcțiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuata receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege..

Art.8.

(1) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art.9.

(1) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului bunul de retur, respectiv suprafața de _____ mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, _____ în mod gratuit și liberă de orice sarcini,

Art.10.

(1) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(2) În acest caz, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

Art.11.

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

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- (a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- (b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenul stabilit prin contract.

(5) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării contractului de concesionare, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității;

(6) Nerespectarea obligațiilor asumate de concesionar la aliniatele precedente, atrage rezilierea de drept a contractului de concesionare asupra terenului, cu obligarea la plata redevenței și a majorărilor de întârziere pentru perioada respectivă și predarea către U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI a terenului liber de orice sarcini.

Drepturile și obligațiile concedentului

Art.12.

(1) Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

Art.13.

(1) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(4) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

Art.14.

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. Încetarea contractului de concesiune

Art.15.

(1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

(a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prin Hotărâre a Consiliului Local;

(b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

(c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

(d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

(e) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

(f) În cazul în care concesionarul renunță la concesiunea ce face obiectul prezentului contract, în favoarea expresă a unei alte persoane fizice sau juridice, aceasta se realizează numai cu acordul U.A.T Buhuși.

(g) În cazul în care concesionarul renunță la concesiunea ce face obiectul prezentului contract, fără a exprima o intenție expresă, acesta are obligația preavizării U.A.T Buhuși cu 30 zile înainte de data la care dorește să restituie terenul liber de orice sarcini.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

(a) Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii- teren în suprafață de _____ mp,

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

VIII. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 16.

(1) Prin contract, concesionarului i se vor impune clauze speciale referitoare la activitatea de protecție a mediului, după caz:

(2) Încheierea unui contract cu o firmă specializată privind ridicarea, manipularea, depozitarea intermediară și valorificarea deșeurilor rezultate de orice fel, la cea mai apropiată rampă de depozitare a acestora;

(3) Stabilirea în instrucțiunile de lucru, a modului de operare precum și a regulilor de prevenire și stingere a incendiilor, ce trebuie respectate în timpul executării activității de producție;

(4) Stabilirea modului și a planului de depozitare a materialelor și bunurilor cu pericol de incendiu;

(5) Asigurarea unei surse pentru alimentarea cu apă (fântână, puț), dacă este cazul, cu condiția respectării normativelor igienico – sanitare (îndeplinirea condițiilor de potabilitate).

IX. Răspunderea contractuală

Art. 17.

(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) La finalizarea construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

(3) La terminarea completă a lucrărilor de construire, concesionarul este obligat să declare, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, construcția realizată.

X. Litigii

Art. 18.

(1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XI. Alte clauze (clauze de reziliere convențională, clauze penale etc.)

Art.19. Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și P.S.I.

XII. Definiții

Art. 20.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul Contract a fost încheiat astăzi ----.----.-----, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar se remite SERV. IMPOZITE ȘI TAXE.

CONCEDENT

CONCESIONAR

CONSILIUL LOCAL Buhuși

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**DIRECTOR EXECUTIV
PAHONCEA CARMEN
GABRIELA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. Buhuși
MIHAI OANA**

**ARHITECT SEF
COLAC SORIN**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT SEF
COLAC SORIN**

**CONS.SERV.URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

29210 /
16. SEP. 2021

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata redeventa

**Proprietate- teren in suprafata de 4 mp,
situata in Buhusi, str.Bradului, jud.Bacau**

**Beneficiar
U.A.T.Buhusi, jud.Bacau**

Septembrie 2021

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 4 mp**, situat în Buhusi str.Bradului, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 15.09-16.09.2021.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.09.2021.

În baza calculelor efectuate și a termenilor de referință, valoarea redevenței anuale pentru terenul supus evaluării, este:

VALOAREA DE PIATA	496 Lei, echivalent 100 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	238 Lei, echivalent 48,16 euro
VALOAREA NU CONTINE TVA	

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimație nr.13225, cu specialitățile evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfășoară următoarele activități:

- evaluări întreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, societatea dispune de o logistică adecvată executării lucrărilor : rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, în cadrul societății, sau, în colaborare cu alte firme de profil.

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnați

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan- în suprafață de 4 mp, situat în Buhusi, str.Bradului, în vederea concesiunii pe o perioadă de 25 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotărârii nr.107/30.06.2021 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a terenului în suprafața de 4 mp aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi,*

s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 16 septembrie 2021. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15 septembrie 2021, este : 1 euro = 4,9475 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.107/30.06.2021 a Consiliului Local Buhusi
- Extras CF pentru informare nr.6671/26.08.2021

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.09.2021.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2020 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze și ipoteze speciale, după cum urmează:

A. Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini
- se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă
- toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil
- orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunurile supuse evaluarii.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” si in echivalent „Euro”, fara TVA.

Nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-construcții”, în suprafața de 4 mp, situat în Buhusi, str.Bradului, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 4 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform Hotărârii nr.107/30.06.2021 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 4 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat în zona mediana, cu acces din strada asfaltată. Amplasamentul se află la în zona rezidențială, la o distanță de cca 350 m de centrul orașului.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltată

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Orașul Buhusi este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhusi se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservit de stația Buhusi.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă mediana, zona rezidențială cu blocuri de locuințe.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Accesul la teren se face din strada asfaltată.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orașului, amplasare în zona rezidențială cu blocuri de locuințe.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul în suprafața de 4 mp, are o formă regulată-dreptunghi.

Terenul este în pantă și constituie amplasamentul unui balcon, amplasat la parterul blocului.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile.

Pe perioada de la începutul pandemiei și până în prezent, piața a reacționat diferit, în funcție de segment, astfel că sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient în 2020 și va rămâne și în 2021, impulsat și de creșterea vânzărilor online. Comparând cu valorile din aceeași perioadă a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scăderi în medie cu 5%-10%, în timp ce pe piața de birouri scăderea a fost de până la 5%. Proprietățile industriale de calitate, securizate prin închiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar ușor în creștere, cu un trend ascendent și pe parcursul anului în curs.

Totuși, procentele de mai sus nu sunt exhaustive, valorile fiind influențate printre altele de tipul de proprietate, de locație, de clasă, gradul de ocupare, mixul de chiriași și calitatea acestora, perioada rămasă din contract, competiție.

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizează că pentru a răzbi în condițiile competitive din această piață, au nevoie de mult mai multă cercetare de piață, de analize mult mai detaliate și bazate pe date reale decât oricând altcândva. Piața nu mai "îngheț" orice proiect și doar studii făcute cu responsabilitate pot face diferența între succesul sau pierderea într-un proiect.

Deși volatilitatea pieței este încă scăzută, rămân în continuare o serie de incertitudini care determină o atitudine ezitantă a jucătorilor pieței. Exigentele acestora, în special cele provenite din partea susținătorilor cererii, au determinat o creștere calitativă a pieței imobiliare și un echilibru mai bun între calitate și preț.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în industrie, în mod particular.

Aproximativ o treime dintre specialiștii în domeniul imobiliar sunt de părere că în 2021 ne putem aștepta la creșteri de până în 10% pentru prețurile caselor și terenurilor, respectiv la scăderi pe segmentul spațiilor comerciale/office.

În concluzie, piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie – fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și

economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Despre 2021 credem că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție.

4.2. Analiza ofertei

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse spre vanzare este destul de mica, cand sporadic apar la vanzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate in oras, zone mediana si centrala cu suprafete cuprinse intre 500-1800 mp, oferite la prețuri între 8 și 30 euro/mp, funcție de suprafață, acces și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe încă instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că ofertele pe raza orașului Buhusi raman încă mult timp la stadiul de oferta.

Pe zona chiriilor, oferta este și mai mica, proprietarii preferand vanzarea terenurilor fie din cauza acumulării de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mica) și ofertă (destul de generoasă), însă proprietatea de evaluat, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de terenuri este destul de redusă pentru zona în care este amplasat, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, acestea fiind zone deja construite.**
- **Așteptările privind cererea, sunt, spun specialistii, în usoara crestere.**

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚILOR

- La ora actuală nu mai există un avantaj atât de mare în favoarea potențialilor cumpărători

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a proprietății, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan în suprafața de 4 mp situat în Buhusi, str.Bradului, este aceea de amplasare a unei construcții aflate în extinderea blocului și anume balcon.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin Venit
- Abordarea prin Cost

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale

proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare ale tranzacției/ofertei, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru realizarea evaluării terenului considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pieței imobiliare locale.

Oferte de terenuri

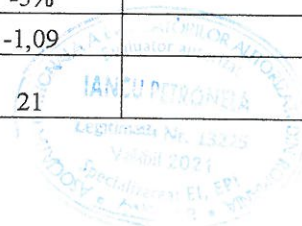
Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str. Al.I. Cuza	648	25	asfalt	18,5	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str. Libertatii (intre bulgarie si statia GPL, vis a vis de spalatoria Robu)	1500	13	asfalt	25	
3	Comparabila 3	Buhusi, Cornisa	600	25	asfalt	32.5	
4	Comparabila 4	Buhusi, str. Bodești	990	23	asfalt	23	

Am considerat ca fiind comparabile cele 4 proprietăți prezentate mai sus.

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietății supusă evaluării, se fac corecții, $\pm$, funcție de asemănările și diferențele între proprietăți obținându-se valori echivalente la final. Se reține ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietății care a suferit cele mai mici corecții brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 4 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Sep-21		
Curs euro la 15.09.2021			4,9475		
Numar cadastral			65318		
Pret de oferta teren(euro/mp)	18,5	25	32,5	23	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	25,0	33	23	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	25,0	33	23	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	25,0	33	23	
Restrictii de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	-5%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-1,25	0,00	-1,15	
Valoare corectata(euro/mp)	19	23,8	33	22	
Conditii de piata	<i>tranzactie/ian. 2018</i>	<i>oferta/sept 2021</i>	<i>oferta/sept 2021</i>	<i>oferta/sept 2021</i>	<i>Sep-21</i>
Ajustare pt conditii de piata	30%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	5,55	-1,19	-1,63	-1,09	
Valoare corectata(euro/mp)	24	22,6	31	21	



<i>Localizare</i>	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii (între bulgarie si statia GPL, vis a vis de spalatoria Robu)</i>	<i>Buhusi, Cornisa</i>	<i>Buhusi, str.Bodesti</i>	<i>str.Bradului</i>
Ajustare pt localizare	-5%	10%	-5%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,20	2,26	-1,54	2,08	
Valoare corectata(euro/mp)	23	24,8	29	23	
<i>Acces la strada</i>	da	da	da	da	da
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	23	25	29	23	
<i>Topografie</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	23	25	29	23	
<i>Deschidere</i>	25	13	45	51	3,58
Ajustare pt deschidere	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,1	-1,2	-1,467	-1,14	
Valoare corectata(euro/mp)	22	24	28	22	
<i>Suprafata (mp)</i>	648	1500	600	990	4
Ajustare pt suprafata	-10%	-15%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2,17	-3,54	-2,79	-2,17	
Valoare corectata(euro/mp)	20	20	25	20	
<i>Utilitati</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	1,952	
Valoare corectata(euro/mp)	19,53	20,04	25,08	21,47	
Corectie totala bruta	10,07	9,47	7,42	9,58	
Pondere corectie bruta	54,41%	37,89%	22,84%	41,66%	
Numar corectii	4	5	5	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					25,08
VALOARE TOTALA TEREN - lei					496
VALOARE TOTALA TEREN - euro					100

Corecții:

-pentru dreptul de proprietate transmis, corectiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de finantare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de vanzare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect

-pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare”, corectiile sunt: negative pentru comparabilele 1 si 3 (localizari mai defavorabile decat subiectul(si corectii pozitive pentru comparabilele 2 si 4 (localizari mai favorabile decat subiectul);

-pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru toate comparabilele (comparabile situate similar);

-pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)

-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (deschideri mai favorabile);

-pentru „suprafata” au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilitati”, au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (comparabile care au acces facil la utilitati).

Numarul mic de corectii si ponderea cea mai scazuta a corectiei totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 25.08 euro/mp al proprietatii 3.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 4 mp, conform abordarii pe baza comparatiei directe de piata, este de 496 lei, echivalentul a 100 euro.

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 25 de ani) a terenului in suprafata de 4 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

Primul pas in estimarea valorii dreptului de utilizare a terenului este modalitatea de stabilire a redeventei de catre concedent.

Valoare redeventei minime in vederea inchirierii / concesiunii terenului se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

$$R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA, \text{ unde:}$$

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

$$FA = 1 - \frac{1}{(1 + a)^n}$$

Factorul de actualizare (FA) reprezinta factorul prin care se aduc in prezent veniturile constante periodice viitoare.

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

- a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
- b. estimarea redeventei brute;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
- e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $R_{minima} = R_{bruta} \times FA$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare “Teren intravilan –amplasament balcon 4 mp”:
496 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{bruta} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 49 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/191, “limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 40 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”).

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 3,70%.

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața serviciilor financiare – financiar serv. (div). S-a luat în considerare Beta neinfluentată de gradul de îndatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentată de gradul de îndatorare a fost de 0,77.

c.3. Prima de risc specifică piete de capital

Pentru prima de risc specifică piete de capital s-a folosit prima de risc calculată de profesorul Damodaran pentru România care include și riscul de țară. Pentru un rating de țară de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferentă României a fost de 8,9%.

Această primă de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific piete de capital pentru piete de capital mature, la care a adăugat riscul de țară cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se referă la riscul ca un stat să nu își poată plăti datoria suverană la scadență și reprezintă pretul plătit de investitorii care doresc să se asigure împotriva riscului de neplată. Riscul de țară a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifică întreprinderilor mici

Pentru a calcula această primă de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursă valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe piețele emergente din Uniunea Europeană (printre care se află și România). S-au împărțit companiile românești în funcție de mediana capitalizării bursiere în două grupe: companii cu capitalizarea bursieră mare și companii cu capitalizare bursieră mică. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) și s-a făcut diferența dintre acestea, rezultând un surplus de 4,02% care a fost adăugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifică întreprinderilor necotate

Având în vedere faptul că societatea nu este o firmă listată, se impune adăugarea unei prime de risc adiționale. Aceasta a fost estimată în mod arbitrar la 5,0% (practică internațională confirmă procentul).

În concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

$$R_f + \beta \times Pr_t + Pr_c + Pr_n = K_c$$

$$3,70\% + 0,77 \times 8,9\% + 4,02\% + 5,0\% = 19,57\%.$$

Întrucât costul capitalului de mai sus este exprimat în termeni nominali, pentru a-l putea exprima în termeni reali este necesar să fie ajustat cu rata inflației (rata inflației a fost estimată de către BNR la 3,8%).

$$(1 + \text{rata nominală}) = (1 + \text{rata reală})(1 + \text{rata inflației})$$

$$\text{rata reală} = (1 + \text{rata nominală}) / (1 + \text{rata inflației}) - 1$$

$$\text{Rata de actualizare reală} = 26,97\%$$

d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata ramasa a contractului

$$1-1/(1+a)^n = 1-1/(1+26,97\%)^{25} = 0,90817$$

e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	4
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	25,08
curs de schimb	lei/euro	4,9475
valoarea de piata a terenului	lei	496
numarul de ani de concesiune	ani	25,00
redeventa anuala	lei	238,24
rata de actualizare	%	26,97%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})$	-	0,99744
Redeventa actualizata anuala	lei	237,63
Redeventa actualizata anuala	euro	48,16

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 4 mp, este de 238 lei/an (pentru o perioada contractuala de 25 ani).



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 4 mp, situat în Buhus, str.Bradului este de 496 lei, echivalent 100 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Astfel, valoarea redevenței minime anuale calculată pentru suprafața de teren de 4 mp, este de 238 lei (48,16 euro), pentru o perioadă contractuală de 25 de ani.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

La calculul redevenței minime a fost utilizată valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a terenului evaluat și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Septembrie 2021

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau**Comparabila 1**

Teren in suprafata de 648 mp (parter bloc-extindere si indiviza), situat in Buhusi, str.Al.I.Cuza, tranzactionat in luna ianuarie 2018 la pretul de 18,5 euro/mp.

Informatie : cumparator

Comparabila 2

Teren libertatii 1500 mp2 deschidere 24mp la DN15, 25 €

Descriere

Teren libertatii 1500 mp2 deschidere 24mp la DN15intre bulgarie si statia gpl .(vizavi de spalatoria robu) toate utilitatile in zona.

Comparabila 3

Vand teren, Buhusi, zona Cornisa ! 600mp, 19 500 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 600 m²

Descriere

Vand teren intravilan, partea de sus a oraşului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilități: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

2 cai de acces, una din strada libertății, cealaltă din stefan cel mare.

Carte funciară, intabulat.

Pret negociabil.

Accept unele variante cu imobiliare.

Comparabila 4

Teren pt Casa Buhusi 990 mp

Buhusi, Bacau, 22.900 EUR

Deschidere 51 m

990 mp2

Str Bodesti

Zona Lac Orbic

Curent

Apa

Canalizare

Pret 22900 euro neg.



PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Intocmit azi, 31.08.2021

28017 / 06.09.21

PIESE PLOTATE A4 – PLANȘE CUPRINZAND:

- încheiere de înregistrare în cartea funciară
- extras de informare
- Plan de amplasament și delimitare imobil (scata 1:500)

FORMAT DIGITAL – CD CUPRINZAND:

- încheiere de înregistrare în cartea funciară
- extras de informare
- Plan de amplasament și delimitare imobil (scata 1:500)

Descriere: - INTRAVILAN - UAT: BUHUȘI – Str. Republicii,
COMANDA: DA28327965/05.07.2021

Predat:

Ing. Alex Pascariu



Primit:

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65318 Buhuși

Nr. cerere	6671
Ziua	26
Luna	08
Anul	2021

Cod verificare

100106854745



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuși, Str Bradului, Jud. Bacau, zona bloc E8

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65318	4	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6671 / 26/08/2021		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 107, din 30/06/2021 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT ORAȘUL BUHUȘI , CIF:4535953, - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

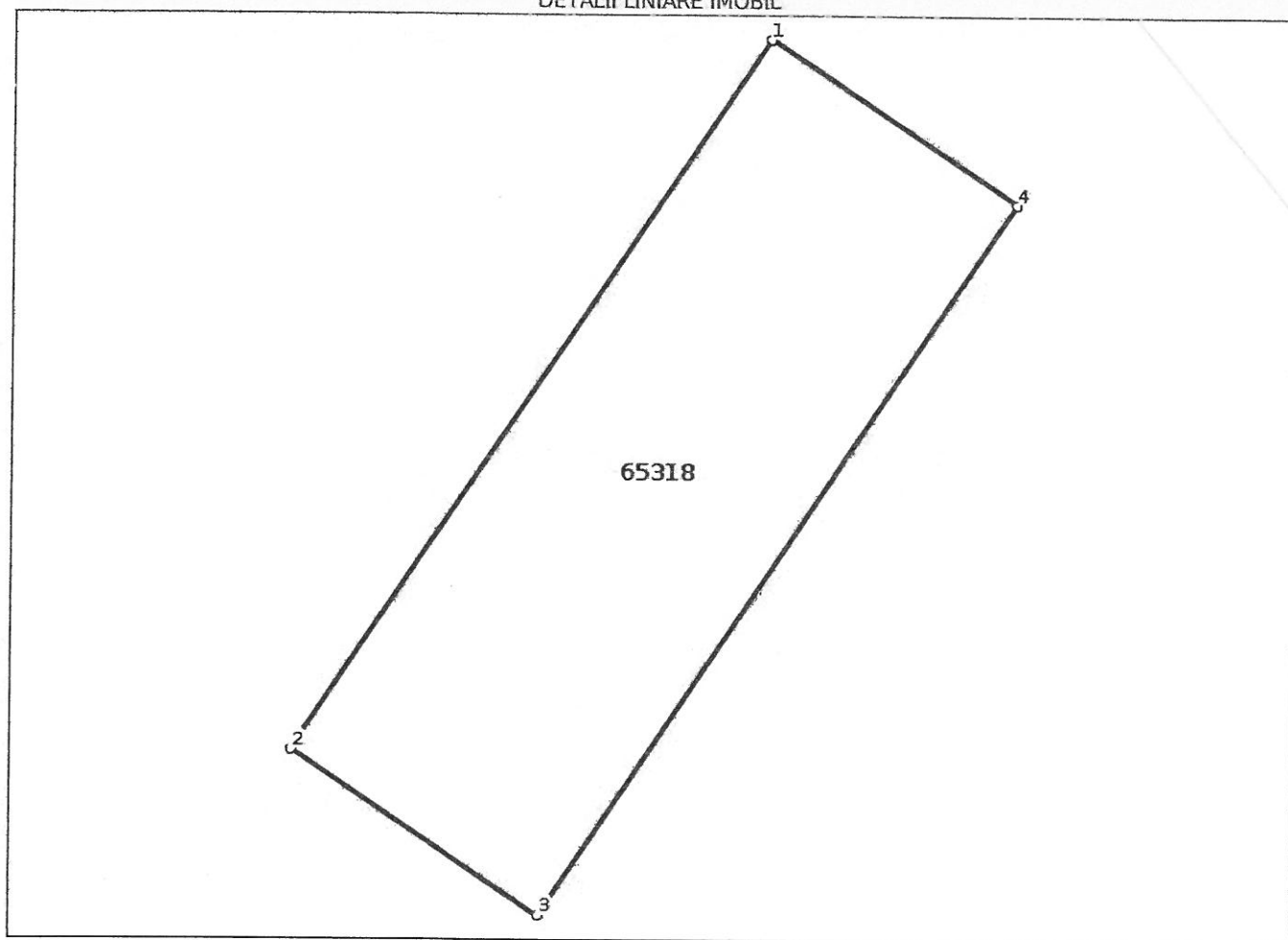
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65318	4	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	4	-	-	-	Teren parțial delimitat de pereții blocului;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.58
2	3	1.241
3	4	3.58
4	1	1.239

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

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

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

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

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

Data soluționării,
01-09-2021

Asistent Registrator,
Mihaela-Claudia DARIE

Referent,

Data eliberării,
1/1

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100106854745

Incheiere Nr. 6671 / 26-08-2021

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși

Dosarul nr. 6671 / 26-08-2021

INCHEIERE Nr. 6671**Registrator:** CONSTANTIN POPESCU**Asistent:** Mihaela-Claudia DARIESemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de UAT ORAȘUL BUHUȘI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.hotărârea nr 107/30-06-2021 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65318

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea UAT ORAȘUL BUHUȘI, - DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 65318 UAT Buhuși;

Prezenta se va comunica părților:

PASCARIU ALEXANDRU

UAT ORAȘUL BUHUȘI

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

01-09-2021

Registrator,

CONSTANTIN POPESCU

Asistent Registrator,

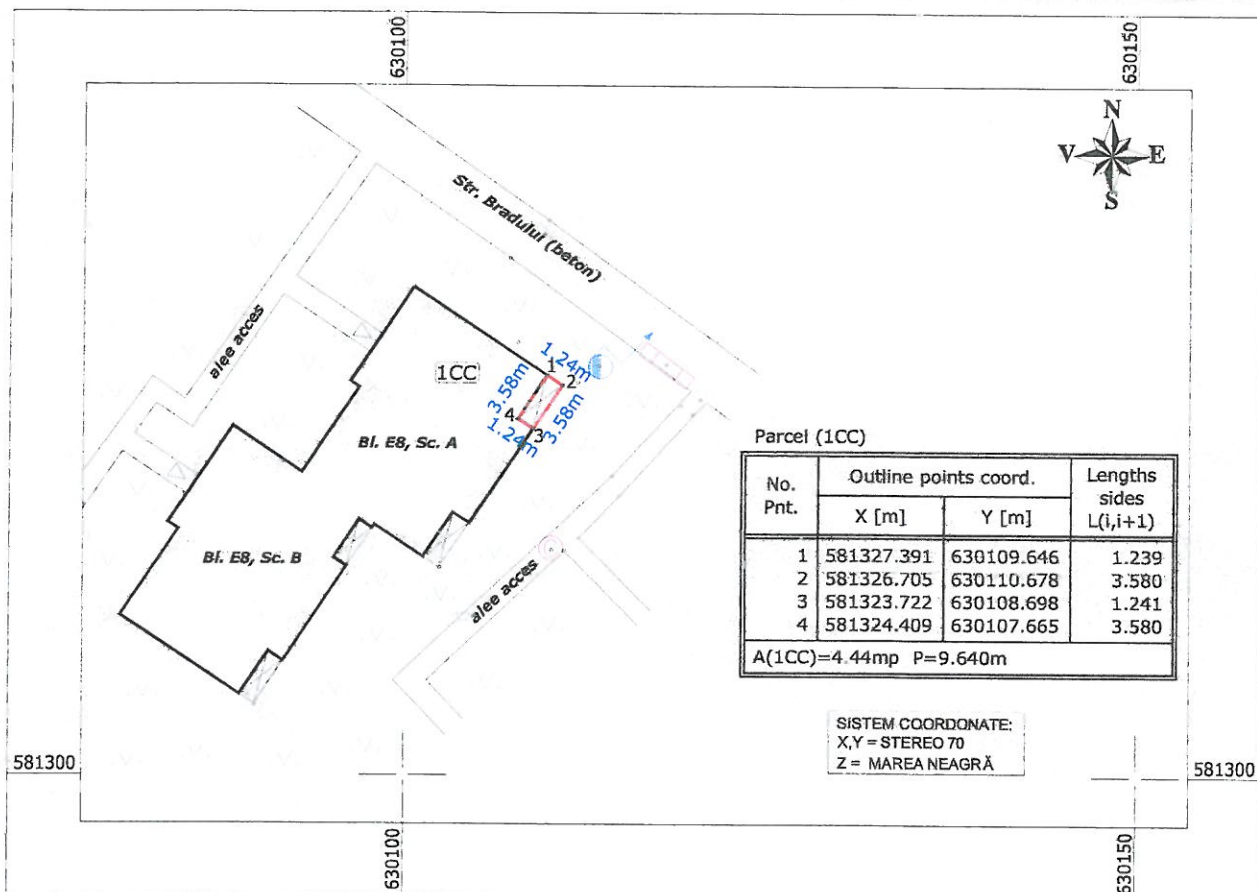
Mihaela-Claudia DARIE

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
65318	4 m ²	Str. Bradului, (zonă bloc E8) Oraș Buhuși, Jud. BACĂU	
Cartea funciară nr.		UAT	BUHUȘI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Parcela nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	CC	4	- teren neîmprejmuit situat lângă peretele vilei (1-4-3)
TOTAL		4	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
TOTAL			

-INTRAVILAN-Suprafața totală măsurată = 4 m²
Suprafața din acte = 4 m²

Executant:
PASCARIU ALEXANDRU
Nr. certificat de autorizare:
RO-BC-F 0089/2011

Data: 07. 2021

Confirm executarea măsurătorilor
la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu
realitatea din teren

Semnătură digitală

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

RO-BC-FC-F Nr. 0089/2011

PASCARIU ALEXANDRU

CATEGORIA B

Ing. Alexandru Pascariu

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Iulian Arbunea

2021.08.31

15:59:13 +03'00'