

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.40656/16.11.2022 și a documentației de evaluare nr.39826/10.11.2022, precum și stabilirea prețului de concesiune directă a bunului imobil – teren în suprafață de 11 mp, situat în Buhuși, Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 24.11.2022;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.169/27.10.2022 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității terenul în suprafață de 11 mp, situat în Buhuși, Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter, 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.40656/16.11.2022- executant dl. Pascariu Alexandru, notată în Cartea Funciară și de publicitate imobiliară;
- Raportul de evaluare nr.39826/10.11.2022–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.40706/16.11.2022 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.40707/16.11.2022 al Primarului orașului Buhuși ;
- 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 nr.42462/23.11.2022 al comisiei economice – favorabil, avizul nr. 42465/23.11.2022 al comisiei juridice – favorabil, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr.42905/24.11.2022 – favorabil și avizul comisiei de urbanism nr.42907/24.11.2022 – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2), lit.c), alin(6), lit.b), art.139, art.140, alin1, art.196, alin.(1), lit.a, art.197, art.354 și art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația cadastrală nr. 65534, înregistrată la instituția noastră sub nr.40656/16.11.2022 a bunului imobil- teren în suprafață de 11 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. Tineretului,bl.9,sc.A, parter, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.39826/10.11.2022 a bunului imobil – teren în suprafață de 11 mp, situat în Buhuși, Str. Tineretului, bl.9,sc.A, parter, conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de concesiune directă către Vântu Ana Andreea, a bunului imobil – teren în suprafață de 11 mp, nr.cadastral 65534, situat în Buhuși, Str. Tineretului,bl.9,sc.A, parter, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.39826/10.11.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 11 mp- 302 lei/an.

Preț de concesiune **stabilit de C.L.B.: 302 lei/an**

Art.4. Plata se va face anual, iar cheltuielile de întocmire raport de evaluare în valoare de 800 lei și cheltuielile de întocmire documentație cadastrală în valoare de 700 lei, vor fi achitate de concesionar în luna următoare semnării contractului de concesiune.

Art.5. Se aprobă concesionarea pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei, în vederea realizării unei căi de acces pietonal către apartamentul situat în Buhuși, Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter, apartament ce va fi transformat în cabinet stomatologic, cu respectarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6. Se aprobă Contractul de concesionare-cadru, conform Anexei nr.3 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării Contractului de concesiune.

Art.8. Prezenta Hotărâre poate fi atacată în condițiile legii la instanța de contencios administrativ competentă, în a cărei rază teritorială se află bunul.

Art.9. 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
ZAVATE ADRIAN**

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

**Hotărârea nr. 203
Din 24.11.2022**

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	16
<i>Voturi „pentru”</i>	16
<i>Voturi „împotriva”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 24.11.2022, cu unanimitate de voturi.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65534 Buhuși

Nr. cerere	8722
Ziua	10
Luna	11
Anul	2022

Cod verificare
100120897373



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuși, Str Tineretului, Jud. Bacau, zonă Bl. 9, Sc. A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65534	11	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8722 / 10/11/2022		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 169, din 27/10/2022 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	

40656
16. NOV. 2022

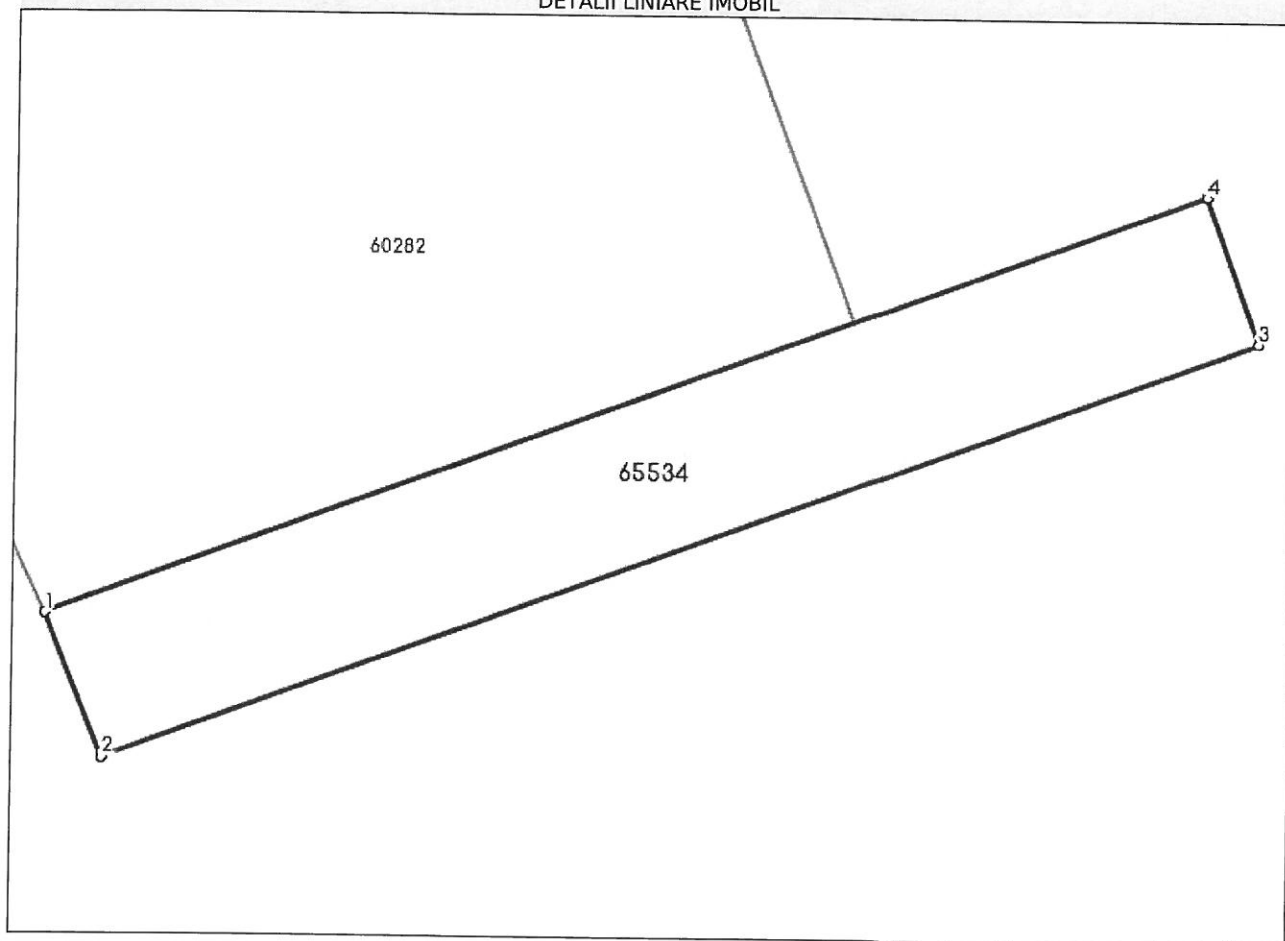
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65534	11	

* 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	curți construcții	DA	11	-	-	-	teren delimitat partial de perete bloc

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	1.2
2	3	9.481
3	4	1.199
4	1	9.521

** 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,

15-11-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Mihaela-Claudia DARIE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



100120897373

Incheiere Nr. 8722 / 10-11-2022

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

Dosarul nr. 8722 / 10-11-2022

INCHEIERE Nr. 8722**Registrator:** EMILIA PALĂR**Asistent:** Mihaela-Claudia DARIESemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de UAT ORAȘUL BUHUȘI domiciliat în Loc. Buhusi, Str Republicii, Nr. 5, Jud. Bacau privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.hotărârea nr 169/27-10-2022 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator în sensul ca nu exista impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65534

- se intabuleaza 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 65534 UAT Buhuși;

Prezenta se va comunica părților:

UAT ORAȘUL BUHUȘI

PASCARIU ALEXANDRU

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

Data soluționării,

15-11-2022

Registrator,

EMILIA PALĂR

Asistent Registrator,

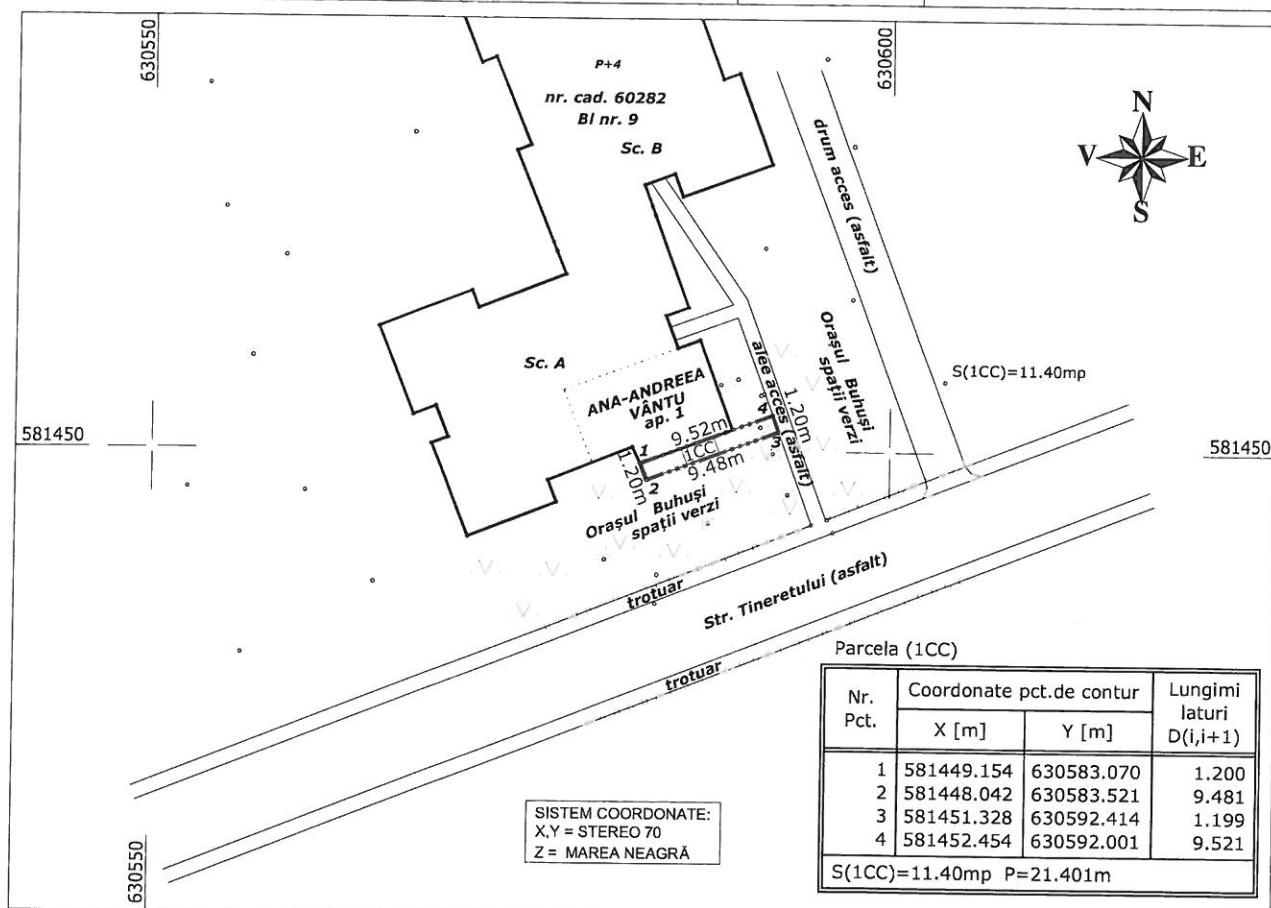
Mihaela-Claudia DARIE

*) 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	
65534	11 m ²	Str. Tineretului (zonă Bl. 9, Sc. A), 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	11	- teren delimitat parțial de peretele blocului (1-4)
TOTAL		11	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

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

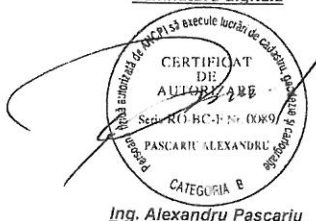
-INTRAVILAN-Suprafața totală măsurată = 11 m²
Suprafața din acte = 11 m²

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

Data: 11. 2022

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

Semnătură digitală



Ing. Alexandru Pascariu

Inspector

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

Digitally signed by
Loredana Ghinea

8722/10.11.2022

39826
10. NOV. 2022

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare concesiune

**Teren intravilan in suprafata de 11 mp (alee de acces)
situat in Buhusi, str.Tineretului bl.9, sc.A, jud.Bacau**

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

Noiembrie 2022

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 11 mp**, situat in Buhusi str.Tineretului bl.9 sc.A, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesiunii.

Inspecția in teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 03.11-07.11.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 04.11.2022.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea redeventei anuale pentru terenul supus evaluarii, este:

VALOAREA DE PIATA	1.332 Lei, echivalent 273 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	302 Lei, echivalent 61,24 euro

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 adevarate 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 2022

-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 2022 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 2022
- 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 desemnati

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 11 mp, situat în Buhusi, str.Tineretului bl.9 sc.A, 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.169/27.10.2022 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 11 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 07 noiembrie 2022. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 04 noiembrie 2022, este : 1 euro = 4,8876 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.169/27.10.2022 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de situatie intocmit de Pascariu Alexandru

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 04.11.2022.

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 2022 – 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 2022, evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile supuse evaluării.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” și în echivalent „Euro”, fără TVA.

Nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-construcții”, în suprafața de 11 mp, situat în Buhusi, str.Tineretului bl.9 sc/A, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 11 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform Hotărârii nr.169/27.10.2022 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 11 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat în zona mediana, cu acces din strada asfaltată. Amplasamentul se află în zona rezidențială, la o distanță de cca 200 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 Buhuși este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhuși 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 Buhuși.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă mediană, zona rezidențială cu blocuri de locuit, spații comerciale la parterul blocurilor, spitalul orășenesc buhusi, la cca 250 m de supermarket Lidl.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Accesul la teren se face din strada asfaltată, pe o alee pietonală.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediană a orașului, amplasare în zona rezidențială cu blocuri de locuințe, în apropierea Spitalului orășenesc.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul în suprafața de 11 mp, are o formă regulată-dreptunghi (cale de acces).

Terenul nu este în pantă și constituie o cale de acces pentru apartamentul cu nr.1 al blocului de locuințe nr.9.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

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.

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.

În luna septembrie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 62.054 de imobile, cu 3.668 mai multe față de luna august. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna septembrie este cu 2.496 mai mic față de perioada similară a anului 2021".

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, în imobiliare achiziția de case sau apartamente nu mai este o investiție bună. În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomandă achiziția de **terenuri intravilane** în **zonele limitrofe** orașelor mari cu potențial de creștere, dar și spre cele situate în **zone rurale** pe o rază de 10-15 km de orașele mari.

4.3. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Dezvoltarea infrastructurii în orașele mari, dar și în localitățile de lângă, împreună cu intrarea companiilor internaționale în țară, au dus la o creștere a pieței imobiliare în toată țara.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

Asa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 “cea mai bună utilizare” reprezintă utilizarea probabilă rezonabil și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă, care determină cea mai mare valoare. Cele patru criterii pe care cea mai bună utilizare trebuie să le îndeplinească sunt permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și productivitatea maximă.

Pentru ca o utilizare să fie cea mai bună, aceasta trebuie să fie probabilă rezonabil și să fie maxim productivă.

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 11 mp situat în Buhusi, str.Tineretului bl.9, este aceea de constituire a unei cai de acces pentru apartamentul nr.1 al blocului de locuințe nr.9.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - 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 2022, 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.Tineretului	3345	32	asfalt	68	Imobiliar, re.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii DN15	3000	55	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii DN15	1000	14	asfalt	15	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii DN15	1250	14	asfalt	20	

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 11 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Nov-22		
Curs euro la 04.11.2022			4,8876		
Numar cadastral			-		
Pret de oferta teren(euro/mp)	68	20	15	20	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Conditii de finantare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent



Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Restricții de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Condiții de piață	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>Nov-22</i>
Ajustare pt conditii de piață	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,40	-1,00	-0,75	-1,00	
Valoare corectata(euro/mp)	65	19,0	14	19	
Localizare	<i>Buhusi, str.Tineretului</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii DN15</i>	<i>Buhusi, Libertatii DN15</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii DN15</i>	<i>str.Tineretului bl.9 sc.A</i>
Ajustare pt localizare	0%	75%	75%	75%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	14,25	10,69	14,25	
Valoare corectata(euro/mp)	65	33,3	25	33	
Acces la strada	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
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)	65	33	25	33	
Topografie	<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)	65	33	25	33	
Deschidere	<i>32</i>	<i>55</i>	<i>14</i>	<i>14</i>	<i>1,2</i>
Ajustare pt deschidere	-25%	-30%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-16,2	-10,0	-2,494	-3,33	
Valoare corectata(euro/mp)	48	23	22	30	
Suprafata (mp)	<i>3345</i>	<i>3000</i>	<i>1000</i>	<i>1250</i>	<i>11</i>
Ajustare pt suprafata	-20%	-15%	-8%	-8%	
Pret ajustat (euro/mp)	-9,69	-3,49	-1,80	-2,39	
Valoare corectata(euro/mp)	39	20	21	28	
Categorie teren	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.curti-constr</i>
Ajustare	20%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	7,75	3,96	4,13	5,51	
Valoare corectata(euro/mp)	47	24	25	33	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	46,51	23,74	24,78	33,04	
Corectie totala bruta	36,99	32,67	19,86	26,48	
Pondere corectie bruta	54,40%	163,37%	132,38%	132,38%	
Numar corectii	4	5	3	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					24,78
VALOARE TOTALA TEREN - lei					1.332
VALOARE TOTALA TEREN - euro					273

Corecții:

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

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

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

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

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

-pentru „localizare”, corecțiile 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”, corecțiile 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 „suprafată” au fost aplicate corecții negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

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

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 24,78 euro/mp al proprietății 3.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 11 mp, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 1.322 lei, echivalentul a 273 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 11 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:

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

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 11 mp" (cale de acces):

1.332 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani}$ 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 în 40 de ani a pretului de vanzare a terenului, în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură 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 calculată folosind următoarea formulă:

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 rentabilității fara risc s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligațiunilor de stat este de 5,70%.

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat în considerare Beta neinfluențată de gradul de îndatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluențată de gradul de îndatorare a fost de 0,87.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei 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 12,9%.

Această prima de risc a fost calculată de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei 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 investitori care doresc să se asigure împotriva riscului de neplata. Riscul de țară a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula această prima de risc pe un eșantion 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 5,7% care a fost adăugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

$$5,70\% + 0,87 \times 12,9\% + 5,7 + 6,0\% = 28,62\%.$$

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 15,9%).

$$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflatiei})$$

$$\text{rata reala} = (1 + \text{rata nominala}) / (1 + \text{rata inflatiei}) - 1$$

$$\text{Rata de actualizare reala} = 28,62\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+28,62\%)^{25} = 0,92602$$

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	11,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	24,78
curs de schimb	lei/euro	4,8876
valoarea de piata a terenului	lei	1.332,3
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
redeventa anuala	lei	326,27
rata de actualizare	%	10,98%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{20})$	-	0,92602
Redeventa actualizata anuala	lei	302,13
Redeventa actualizata anuala	euro	61,24

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 11 mp, este de 302 lei/an (61,24 euro), 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 2022.

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 11 mp, situat în Buhus, str.Tineretului bl.9 sc.A este de **1.332 lei**, echivalent **273 Euro**, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 11 mp, este de **302 lei (61,24 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 acordă cel mai mare grad de încredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Noiembrie 2022

U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

ÎNREGISTRAT LA
Nr.

**CONTRACT DE CONCESIUNE
-REALIZAREA UNEI CĂI DE ACCES PIETONAL -**

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 **VÂNTU ANA ANDREEA**, identificată prin cartea de identitate seria_____, CNP _____, cu domiciliul în orașul Buhuși, str._____ 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.169 din 27.10.2022 de aprobare a concesionării, 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 **11 m.p.**, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter, înscris în cartea funciară nr. 65534/UAT Buhuși, având număr cadastral 65534.

Terenul în cauză este folosit de către concesionar pentru **realizarea unei căi de acces pietonal** către apartamentul situat în Buhuși, Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter, proprietatea acesteia, apartament ce va fi transformat în cabinet stomatologic, cu respectarea prevederilor legale.

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 **01.12.2022** și până la data de **30.11.2047**.

(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 302 lei/an pentru anul 2022, 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 11 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter, 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 concesiune, 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 concesiune 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 de plin 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 11 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;

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 amenajării, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor.

(3) La terminarea completă a lucrărilor, 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 obligatia de a respecta normele de protectia mediului si 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 01.12.2022, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar se remite SERV. IMPOZITE ȘI TAXE.

CONCEDENT

CONCESIONAR

CONSILIUL LOCAL BUHUȘI

VÂNTU ANA ANDREEA

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**DIRECTOR EXECUTIV
PAHONCEA CARMEN
GABRIELA**

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

**ARHITECT ȘEF
CRISTEA ANDRADA
AMALIA**

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

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF,
CRISTEA ANDRADA AMALIA**

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

**CONSILIUL LOCAL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU**

**ANEXA NR.1
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE
Nr.**

**PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 11 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI BUHUȘI, STR.
TINERETULUI, BL.9, SC.A, PARTER, ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 65534**

ÎNTRE:

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 **VÂNTU ANA ANDREEA**, identificată prin cartea de identitate seria _____, CNP _____, cu domiciliul în orașul Buhuși, str. _____ județul Bacău, în calitate de concesionar, pe de altă parte, s-a procedat la predarea de către concedent și preluarea de către concesionar a terenului în suprafață 11 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. Tineretului, bl.9, sc.a, parter, înscris în cartea funciară nr. 65534.

Cotele amplasamentului sunt prevăzute în planul de situație menționat anterior. Terenul se încadrează în categoria TERENURI PLANE, este plan (nu necesită sistematizări pe verticală). Terenul este liber de orice sarcini.

Amplasamentul prezintă următoarele elemente specifice de identificare: conform schiței anexe.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat astăzi **01.12.2022**, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar se remite SERV. IMPOZITE ȘI TAXE.

**AM PREDAT
CONCEDENT**

**AM PRIMIT
CONCESIONAR**

CONSILIUL LOCAL BUHUȘI

VÂNTU ANA ANDREEA

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF,
CRISTEA ANDRADA AMALIA**

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