

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

privind constatarea că aparține domeniului privat al localității terenul în suprafață de 174 mp, situat în extravilanul orașului Buhuși, aprobarea actualizării suprafeței concesionate și prelungirea contractului de concesiune nr.7664/20.08.1998, precum și însușirea documentației de evaluare nr. 38377/10.10.2023 în vederea stabilirii prețului de concesiune

Consiliul Local Buhuși, jud. Bacău, **întrunit în ședința ordinară din data de 26.10.2023;**

Având în vedere:

- Cererea nr. 33125/07.09.2023 emisă de Saq Telecom Consulting S.R.L.;
- Contractul de concesiune nr.7664 din 20.08.1998;
- Actul adițional nr.3 la Contractul de concesiune nr.7664/20.08.1998;
- Raportul de evaluare nr.38377/10.10.2023–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr. 38389/10.10.2023 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.38389/10.10.2023 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.41271/25.10.2023 al comisiei economice – favorabil, avizul nr. 41273/25.10.2023 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.41465/26.10.2023 al comisiei de urbanism - favorabil, avizul nr. 41467/26.10.2023 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.108, art.139, alin.1, art.196 alin.(1), art.197, art.354, art.362 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată că aparține domeniului privat al localității, terenul în suprafață de 174 mp, situat în extravilanul orașului Buhuși, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă actualizarea suprafeței de la 400 mp din Contractul inițial de concesiune nr.7664/20.08.1998, încheiat între U.A.T. Orașul Buhuși și S.C. Vodafone Romania S.A., la suprafața de 174 mp, conform noilor măsurători.

Art.3. Se aprobă prelungirea Contractului nr.7664/20.08.1998 pe o perioadă de 25 de ani.

Art.4. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.38377/10.10.2023a bunului imobil – teren în suprafață de 174 mp, situat în extravilanul orașului Buhuși, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă actualizarea prețului de concesiunea bunului imobil – teren în suprafață de 174 mp, situat în extravilanul orașului Buhuși, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.38377/10.10.2023, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 174 mp - 865,5 lei/an

Preț de concesiune stabilit de C.L.B. : 2000 lei/an

Art.6. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – primarul orașului Buhuși să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta Hotărâre poate fi atacată în condițiile legii la instanța de contencios administrativ competentă, în a cărei rază teritorială se află bunul.

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
LĂZĂROIU ADRIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
Cons. Jur. OANA MIHAI**

**Hotărârea nr. 196
Din 26.10.2023**

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	17
<i>Voturi „pentru”</i>	17
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

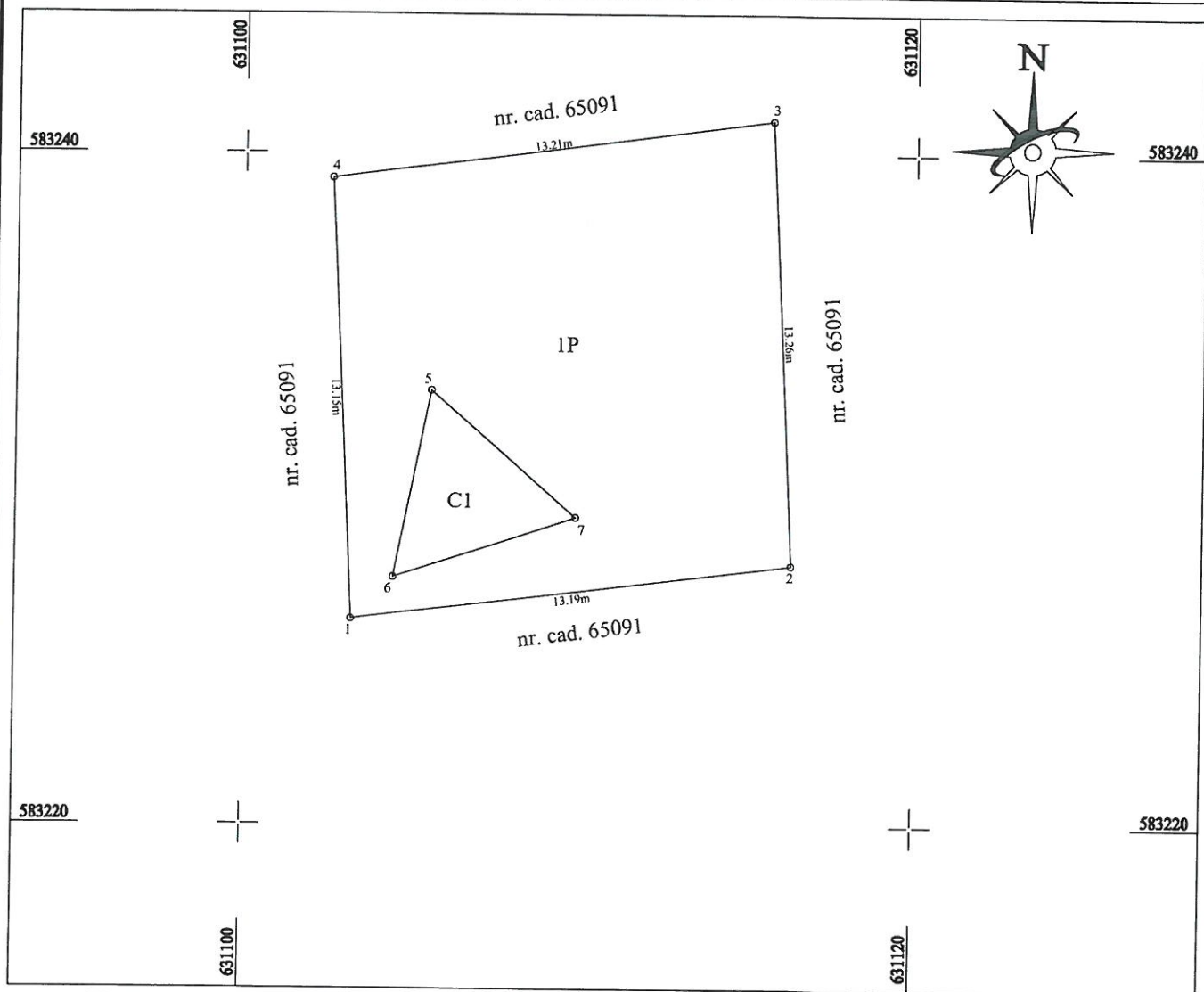
Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 26.10.2023, cu unanimitate de voturi.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	174 mp	Extravilan com. Buhusi, jud. Bacau

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	com. Buhusi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	P	174	Imobil imprejmuit cu gard din metal.
Total		174	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	14.0	Statie fixa de emisie-receptie GSM, edificata in anul 2000, regim P, avand suprafata construita desfasurata de 14.0 mp.
Total		14.0	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 174 mp
Suprafata din act = 174 mp

Executant: Ing. Mircea Dragos Manuel DE Confirm executarea lucrarilor de teren, corectitudinea integritatii reprezentarii cadastrale si corespondenta cu realitatea in teren. MANUCA SDRAGOS MANUEL Data: VIII.2023 Categoria A	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Data: Stampila BCPI
--	---

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

38377
10. OCT. 2023

RAPORT DE EVALUARE

estimare redeventa anuala in vederea concesiarii

**Teren extravilan „pasune” in suprafata de 174 mp
situat in Buhusi,
str.Arhimandrit Emilian, jud.Bacau**

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

Septembrie 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redevenței minime anuale pentru **terenul extravilan în suprafață de 174 mp**, situat în Buhusi str.Arhimandrit Emilian, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 25 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 27.09-29.09.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 28.09.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	6.054 Lei, echivalent 1.217 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	865,5 Lei, echivalent 174 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 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 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 desfasoara urmatoarele activitati:

- 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 redevenței minime anuale pentru terenul extravilan în suprafață de 174 mp, situat în Buhusi, str. nr.5, 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 mai sus, în baza comenzii.

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 redevenței minime anuale a terenului extravilan in suprafata de 174 mp aflat in*

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 încunoscîntă de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform Standardelor ANEVAR, “redeventa” reprezintă “O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui active necorporal sau a unei resurse natural”.

Conform Codului Fiscal aceasta reprezintă “platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta”.

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 29 septembrie 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 28 septembrie 2023, este : 1 euro = 4,9749 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Comanda a U.A.T. Buhusi
- Plan de situatie intocmit de Manuca Dragos Manole

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 27.09.2023.

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 română ANEVAR și IROVAL;

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

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

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.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, 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.

III. ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren extravilan de categoria „pasune”, in suprafata de 174 mp, situat in Buhusi, str.Arhimandrit Emilian, proprietatea U.A.T. Buhusi.

Pe acest teren este amplasata o statie de emisie-receptie GSM, cu o amprenta la sol de 14 mp.

3.2. Situația juridică

Terenul extravilan in suprafata de 174 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform evidentei contabile a U.A.T. Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul in suprafata de 174 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat in zona periferica (spre manastirea Ciolpani), cu acces din strada asfaltata. Amplasamentul se afla in zona cu terenuri pasune si agricole, la o distanta de cca 1 km de centrul orasului Buhusi.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

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 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 periferică (drumul spre mănăstirea Ciolpani), zona cu terenuri de categoria pasune și arabil.

Zona de amplasament are acces la rețeaua de electricitate, telefonie și gaze.

Accesul la teren se face direct din strada Arhim.Emilian (fosta strada Ciolpani).

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona periferică a orașului – drumul spre mănăstirea Ciolpani.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul în suprafața de 174 mp, are o formă aproape regulată-patrat.

Terenul nu este în pantă și constituie o suprafață de teren pe care este amplasată o stație de emisie-recepție GSM având amprenta la sol de 14 mp.

IV. ANALIZA PIETELĂRII DE PIATA

4.1. Piața terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste 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 reuși 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

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

Previziunea pentru sfârșitul anului 2023, arată ca, cererea ar putea stagna, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile în special în zonele rezidențiale de blocuri de locuințe.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori.

V. 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 2022 "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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

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.

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

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 extravilan în suprafața de 174 mp situat în Buhusi, str.Arhim.Emilian, este cea actuala, intrucat pe aceasta suprafata de teren se regaseste amplasata o statie de emisie receptie pentru telefonie mobila. Concesionarea suprafetei de teren de 174 mp pe o perioada de 25 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

VI. 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	AMPLA SAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, Chebac	1600	21	asfalt	15,63	Imobiliare .ro, homezz.ro - proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Casa de Apa	4852	18	asfalt	7	
3	Comparabila 3	sat Lespezi, com.Girleni	1968	34	asfalt	9,3	
4	Comparabila 4	Buhusi, la cca 200 m de str.Libertatii	960	20	asfalt	6,5	

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 extravilan in suprafata de 174 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Sep-23		
Curs euro la 28.09.2023			4,9749		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	15,63	7	9,3	6,5	
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)	16	7,0	9	7	
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)	15,6	7,0	9,3	6,5	

IANCU PETRONELA
 Legitimata Nr. 13225
 Valabil 2023
 Sectiunea CI, Str.

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)	15,6	7,0	9,3	6,5	
Restrictii de utilizare	<i>nu</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)	15,6	7,0	9,3	6,5	
Conditii de piata	<i>oferta/sept 2023</i>	<i>oferta/sept 2023</i>	<i>oferta/sept 2023</i>	<i>oferta/iunie 2023</i>	<i>sept.2023</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,78	-0,35	-0,47	-0,33	
Valoare corectata(euro/mp)	14,8	6,7	8,8	6,2	
Localizare	<i>Buhusi, Chebac</i>	<i>Buhusi, str.Casa de Apa</i>	<i>sat Lespezi,com. Girleni</i>	<i>Buhusi, la cca 200 m de str.Libertatii</i>	<i>Buhusi, str.Arhim.Emilian</i>
Ajustare pt localizare	-15%	8%	5%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2,23	0,53	0,44	-1,54	
Valoare corectata(euro/mp)	12,6	7,2	9,3	4,6	
Acces la strada	<i>balastat</i>	<i>balastat</i>	<i>direct la strada asfaltata</i>	<i>balastat</i>	<i>da, la cca 20 m</i>
Ajustare pt acces la sosea	15%	15%	0%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,89	1,08	0,00	0,69	
Valoare corectata(euro/mp)	14,5	8,3	9,3	5,3	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>panta</i>	<i>panta</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,5	0,3	
Valoare corectata(euro/mp)	14,5	8,3	9,7	5,6	
Deschidere	<i>21</i>	<i>18</i>	<i>34</i>	<i>20</i>	<i>13,19</i>
Ajustare pt deschidere	-3%	-3%	-15%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,4	-0,2	-1,461	-0,17	
Valoare corectata(euro/mp)	14,1	8,0	8,3	5,4	
Suprafata (mp)	<i>1600</i>	<i>4852</i>	<i>1968</i>	<i>960</i>	<i>174</i>
Ajustare pt suprafata	-10%	-10%	-10%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,41	-0,80	-0,83	-0,27	
Valoare corectata(euro/mp)	12,7	7,2	7,5	5,2	
Categorie teren	<i>extravilan</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>arabil intrav</i>	<i>extrav.pasune</i>
Ajustare	0%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-0,22	-0,22	-0,15	
Valoare corectata(euro/mp)	12,7	7,0	7,2	5,0	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, gaze</i>	<i>el, apa (sursa proprie)</i>	<i>el,neracordat</i>	<i>el, apa-alimentare,gaze</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	10%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,745	0,515	
Valoare corectata(euro/mp)	12,67	6,99	7,97	5,51	

Corectie totala bruta	6,75	3,22	4,63	3,94	
Pondere corectie bruta	43,16%	46,06%	49,77%	60,59%	
Numar corectii	5	6	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					6,99
VALOARE TOTALA TEREN - lei					6.054
VALOARE TOTALA TEREN - euro					1.217

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 „0” pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare la fel ca subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie „0” pentru comparabila 3 (localizare similara);
- pentru „acces la strada”, corecțiile sunt: „0” pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);
- pentru „topografie”: corectii „0” pentru comparabilele 1 si 2 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectii pozitive pentru comparabilele 3 si 4 (terenuri aflate in panta);
- 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 „categorie teren” au fost aplicate corectii negative pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile cu terenuri intravilane) si corectie „0” pentru comparabila 1 (teren extravilan la fel cu subiectul);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru comparabilele 1 si 2 (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului) si pozitive pentru comparabilele 3 si 4 (utilitati suplimentare a subiectului fata de comparabile).

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 6,99 euro/mp al proprietății 2.

Valoarea terenului extravilan in suprafata de 174 mp, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 6.054 lei, echivalentul a 1.217 euro.



Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 25 de ani) a terenului extravilan in suprafata de 174 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

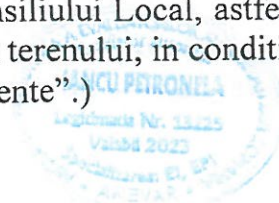
Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren extravilan 174 mp" :

6.054 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 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "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 25 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 7,26%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat 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:

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

$$4,89\% + 0,66 \times 9,73\% + 7,1 + 6,0\% = 24,41\%.$$

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 9,43% la august 2023).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 13,69\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+13,69\%)^{25} = 0,700$$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	174,00
valoarea de piata a terenului	lei	6.050,77
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	123,49
rata de actualizare	%	13,69%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})/a$	-	7,00877
Redeventa actualizata anuala	lei	865,48
Redeventa actualizata anuala	euro	173,97
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	72,12
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	14,50
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	4,97
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	1,00

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren extravilan de 174 mp, este de 865,48 lei/an (173,97 euro), pentru o perioada contractuala de 25 ani.



VII. 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 estimatea** pentru terenul extravilan supus evaluării în suprafața de 174 mp, situat în Buhusi, str.Arhimandrit Emilian este de **6.054 lei**, echivalent **1.217 Euro**, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 174 mp, este de **865,5 lei (174 euro)-rotunjit, 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 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Pamant Oras Buhusi 1600 mp, 25 000 €

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 1 600 m²
- Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Oras Buhusi cartier Chebac, vand teren 1600mp. extravilan, se poate face intravilan.este ingradit.Mai multe detalii la telefon.

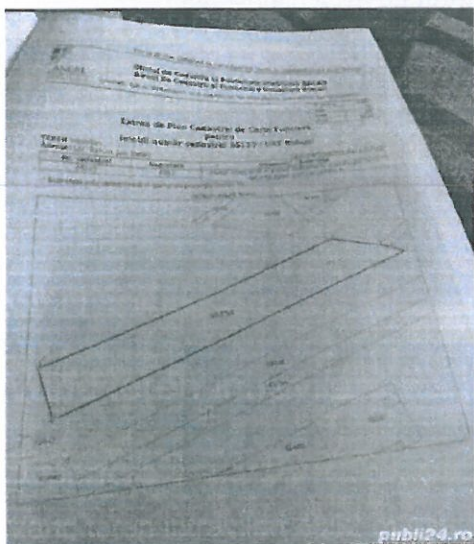
ID: 230873393

Comparabila 2

Vand teren intravilan, 7 EUR negociabil

Descriere

Vând teren intravilan 4852 m2 în loc. Buhusi pe Strada Casa de apa! Terenul se afla pe o alee aferenta strazii intr-o zona plana și foarte linistita! Acesta dispune de cadastru! În apropiere se regăsec toate utilitățile: apa, canal, electricitate și la strada principala care nu se afla departe și gaz! Prețul este de 7/mp, ușor negociabil. Pentru mai multe detalii:



Comparabila 3

Teren in Garleni sat Lespezi - de vanzare

Propune un preț **18 300 €**
PREȚ: 5 EURO MP

Prezentare generală

Suprafață **1.968 m²**

Tip teren **intravilan**

Tip vânzător **agenție**

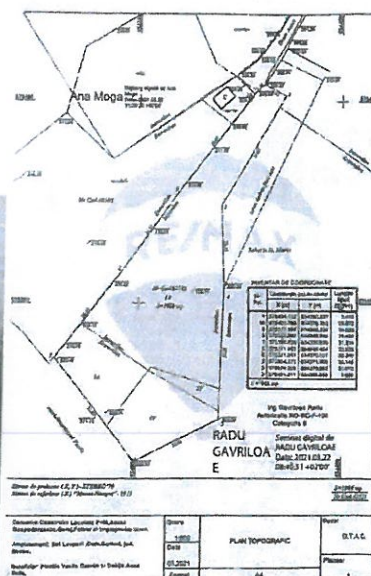
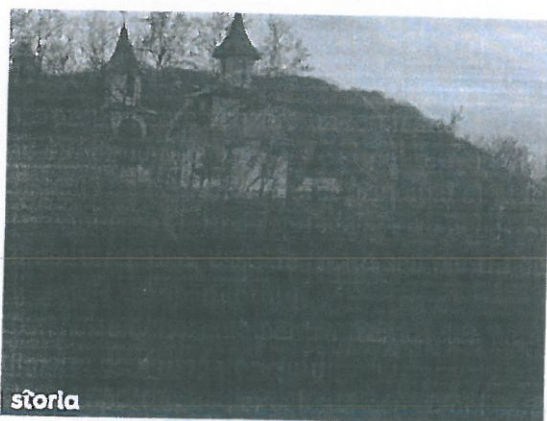
Descriere

Va propun spre vanzare un teren situat în intravilanul comunei Garleni, satul Lespezi cu o suprafață de 1968 metri pătrați. Este situat într-o zonă liniștită și pitorească, la aproximativ 15 kilometri distanță de centrul orașului principal al județului Bacău.

Terenul are o formă regulată și este accesibil direct din drumul principal. Este potrivit pentru construirea unei case de locuit sau pentru dezvoltarea unui proiect comercial, în funcție de nevoile și dorințele cumpărătorului.

Zona este cunoscută pentru frumusețea naturală și este ideală pentru cei care caută liniște și relaxare departe de agitația orașului.

Este o oportunitate excelentă pentru cei care doresc să investească într-un imobil într-o zonă promițătoare.



Comparabila 4

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.

Descriere

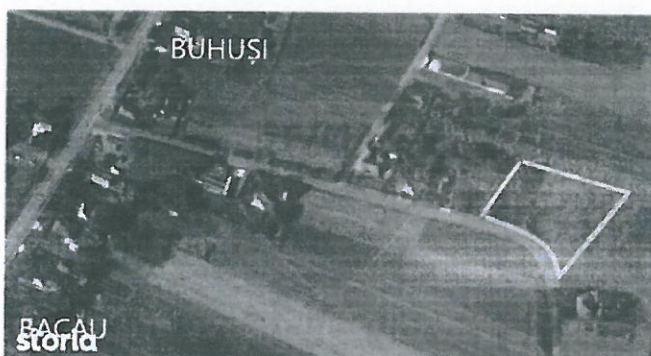
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.

Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp și 1624 mp.

Cele trei terenuri pot fi achiziționate împreună sau separat.

Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.

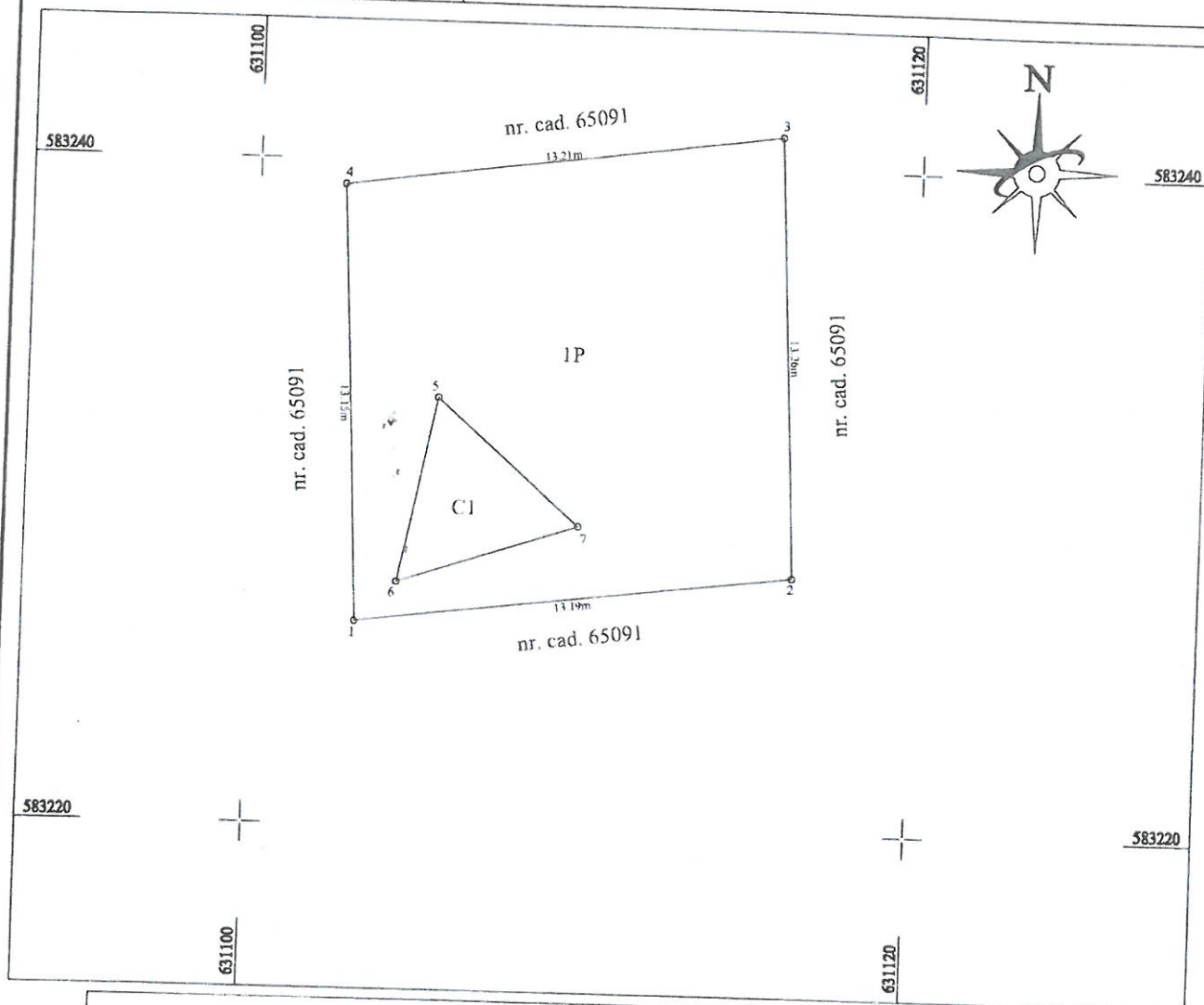
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	174 mp	Extravilan com. Buhusi, jud. Bacau
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	com. Buhusi	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	P	174	Imobil imprejmuit cu gard din metal.
Total		174	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CIE	14.0	Statie fixa de emisie-receptie GSM, edificata in anul 2000, regim P, avand suprafata construita desfasurata de 14.0 mp.
Total		14.0	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 174 mp			
Suprafata din act = 174 mp			
Executant: Ing. MANUCA		Inspector	
Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului, corectitudinea intregii documentatii cadastrale si corespondenta cu realitatea terenului.		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.	
Semnatura si parafa		Semnatura si parafa	

