

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.62707 și a documentației de evaluare nr.20273/30.05.2023, precum și stabilirea prețului de concesiune a bunului imobil – teren în suprafață de 109 mp, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, nr.5

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 26.10.2023;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.73/27.04.2023 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren în suprafață de 109 mp, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, nr.5, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare, în vederea concesiunii directe;
- Documentația cadastrală nr.11204/21.03.2023- executant dl. Pascariu Alexandru, notată în Cartea Funciară și de publicitate imobiliară;
- Raportul de evaluare nr.20273/30.05.2023–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.38400/10.10.2023 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.38401/10.10.2023 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.108, art.129, alin (2), lit.c), alin(6), lit.b), art.139, alin.3, lit.g, art.140, alin.1, art.196, alin.(1), art.5, art.297, art.302-303, art.354, art.362 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația cadastrală nr. 62707, a bunului imobil- teren în suprafață de 109 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, nr.5, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.20273/30.05.2023 a bunului imobil–teren în suprafață de 109 mp, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, nr.5, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de concesiune directă către domnul Croitoriu Marin, a bunului imobil-teren în suprafață de 109 mp, nr. cadastral 62707, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, nr.5, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.20273/30.05.2023, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 109 mp- 333,36lei/an

Preț de concesiune stabilit de C.L.B. : 350 lei/an

Art.4. Se aprobă concesionarea să fie pe perioada de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei, obiectul concesionării fiind folosința terenului aferent construcției-locuință.

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LĂZĂROIU ADRIAN**

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

**Hotărârea nr. 197
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.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62707 Buhuși

Nr. cerere	20591
Ziua	16
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100153153492



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

Nr. CF vechi:2230
Nr. cadastral vechi:1641

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhusi, Str 9 Mai, Nr. 5, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62707	109	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 62707-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20591 / 16/08/2023		
Act Administrativ nr. HCL 71, din 27/04/2023 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL BUHUȘI , CIF:4535953, DOMENIU PRIVAT	A1
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice in sensul introducerii geometriei in baza de date grafica	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 28/07/2023 emis de PFA PASCARIU I. ALEXANDRU;		
B4	se noteaza repoziționarea imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

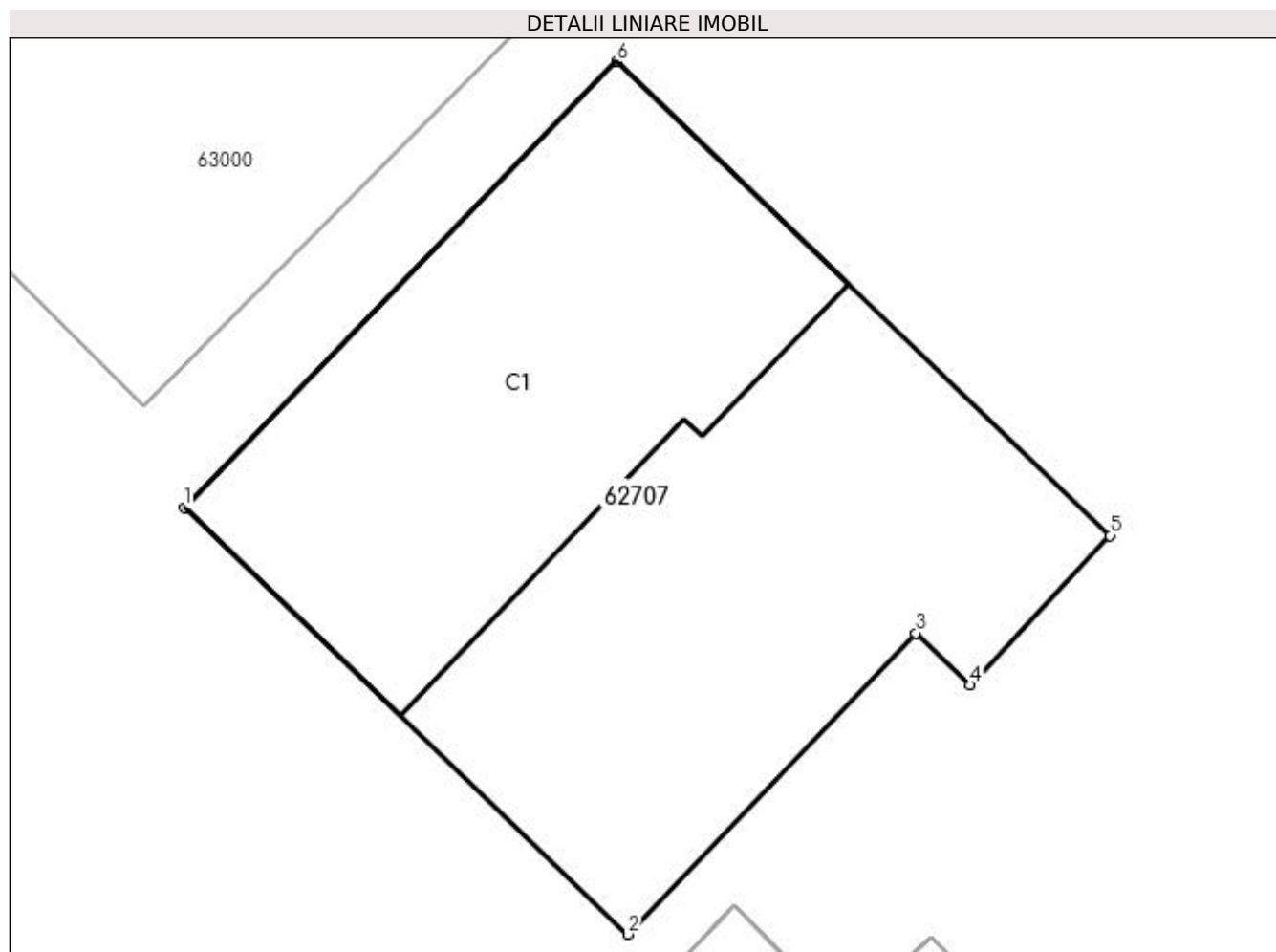
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62707	109	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	109	-	-	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN SI PERETI CONSTRUCTIE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.211
2	3	6.907
3	4	1.24
4	5	3.394
5	6	11.347
6	1	10.296

**** 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 dezbaterile 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. 231, 251M, 263.

Data soluționării,

21-08-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA DIMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

20273
30. MAI. 2023

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii” in suprafata
de 109 mp situat in Buhusi, str.9 Mai nr.5,
in vederea estimarii valorii anuale de concesiune
pe o perioada de 25 de ani**

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redevenței minime anuale pentru **terenul intravilan în suprafață de 109 mp**, situat în Buhusi str.9 Mai nr.5, **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 04.05-24.05.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 05.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	8.753 Lei, echivalent 1.776 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	333,36 Lei, echivalent 67,53 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 legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi 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 intravilan- în suprafață de 109 mp, situat în Buhusi, str.9 Mai 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, în baza Hotărârii nr.71/27.04.2023 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 redevenței minime anuale a terenului în suprafața de 109 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.”

Conform Standardelor ANEVAR, “redeventa” reprezintă “O plată facută pentru dreptul de a utiliza un activ, în 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 24 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 05 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9273 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.71/27.04.2023 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de situatie intocmit de Pascariu Alexandru

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 05.05.2023.

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 romană ANEVAR și IROVAL;

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

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesiunilor

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.

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 109 mp, situat in Buhusi, str.9 Mai nr.5, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan in suprafata de 109 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform Hotararii nr.71/27.04.2023 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul in suprafata de 109 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat in zona mediana, cu acces din strada asfaltata. Amplasamentul se afla in zona rezidentiala, la o distanta de cca 200 m de centrul orasului.

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 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 mediana, zona rezidentiala preponderent cu case unifamiliale dar si blocuri de locuinte, la cca 150 m de artera principala DN 15.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Accesul la teren se face direct din strada 9 Mai.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orasului, amplasare in zona rezidentiala preponderent cu case unifamiliale dar si blocuri de locuinte, la cca 150 m de artera principala DN 15.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul în suprafața de 109 mp, are o formă regulată-dreptunghi.

Terenul nu este în pantă și constituie o suprafață de teren de sub locuința proprietate particulară (locuința unifamilială) a domnului Croitoru Marin dar și o suprafață de teren liberă.

CAP.4 ANALIZA PIETELĂRII DE PIATĂ

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 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 "înghețe" 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 recomanda achizitia 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 anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, 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 pieței

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”.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Așa 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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății subiect al evaluării. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin analiza fezabilității legate de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului și de creșterea potențialului a valorii.

Cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

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 intravilan în suprafața de 109 mp situat în Buhusi, str.9 Mai nr.5, este aceea de întregire a proprietății domnului Croitoru Marin, întrucât aceasta suprafața de teren se regăsește la limita proprietății acestuia. Concesionarea suprafeței de teren de 109 mp pe o perioadă de 25 de ani, îi oferă posibilitatea utilizării fără restricții (decat acelea impuse de concesionar), luând în considerare și faptul că pe termen mediu și lung nu se prevede schimbarea utilizării actuale.

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	AMPLA SAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.I.Cuza nr.51	500	18	asfalt	31	Imobiliare .ro, homezz.ro proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409	775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409	960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii nr.409	1624	23	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 109 mp

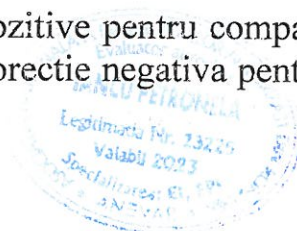
Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Mai 2023		
Curs euro la 05.05.2023			4,9273		
Numar cadastral			1641		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	20	20	20	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	20	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	20	
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)	31	20,0	20	20	
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)	31	20,0	20	20	
Conditii de piata	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>Mai 2023</i>
Ajustare pt conditii de piata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,10	-2,00	-2,00	-2,00	
Valoare corectata(euro/mp)	28	18,0	18	18	
Localizare	<i>Buhusi, str. Al.I. Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>str.9 Mai nr.5</i>
Ajustare pt localizare	-8%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2,23	3,60	3,60	3,60	
Valoare corectata(euro/mp)	26	21,6	22	22	
Acces la strada	<i>da, asfaltata</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>da,asfaltata</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,24	3,24	3,24	
Valoare corectata(euro/mp)	26	25	25	25	



<i>Topografie</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	26	25	25	25	
<i>Deschidere</i>	18	17	20	23	10,2
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4,4	-4,2	-4,968	-4,97	
Valoare corectata(euro/mp)	21	21	20	20	
<i>Suprafata (mp)</i>	500	775	960	1624	109
Ajustare pt suprafata	-25%	-27%	-27%	-30%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,33	-5,57	-5,37	-5,96	
Valoare corectata(euro/mp)	16	15	15	14	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	2%	2%	2%	2%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,32	0,30	0,29	0,28	
Valoare corectata(euro/mp)	16	15	15	14	
<i>Utilitati</i>	el, a-c, g	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,753	0,725	0,696	
Valoare corectata(euro/mp)	16,30	16,10	15,52	14,88	
Corectie totala bruta	15,34	19,68	20,19	20,74	
Pondere corectie bruta	49,49%	98,41%	100,94%	103,72%	
Numar corectii	5	7	7	7	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					16,30
VALOARE TOTALA TEREN - lei					8.753
VALOARE TOTALA TEREN - euro					1.776

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 „-10%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila decat subiectul);



-pentru „acces la strada”, corecțiile sunt: „0” pentru comparabila 1 (comparabila situată similar) și corecții pozitive pentru comparabilele 2, 3 și 4 (comparabile situate la o distanță de până în 500 m de strada principală);

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

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

-pentru „suprafață” au fost aplicate corecții negative pentru toate comparabilele (suprafețe mai avantajoase la vânzare decât subiectul);

-pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru toate comparabilele (aceleași utilități cu cele ale subiectului).

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 16,30 euro/mp al proprietății 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-construcții” în suprafața de 109 mp, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 8.753 lei, echivalentul a 1.776 euro.

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durată de 25 de ani) a terenului în suprafața de 109 mp, astfel:

Estimarea redevenței minime

Primul pas în estimarea valorii dreptului de utilizare a terenului este modalitatea de stabilire a redevenței de către concedent.

Valoare redevenței minime în vederea închirierii / concesiunii terenului se poate estima pe baza următoarei relații de calcul:

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

R_{minima} – valoarea redevenței minime;

R_{bruta} – redevența anuală;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numărul de ani al contractului.

În vederea estimării redevenței minime se parcurg următoarele etape:

- a. estimarea valorii de piață a proprietății;
- b. estimarea redevenței brute;

- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
- e. estimarea redevenței 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 109 mp" :

8.753 lei

b. estimarea redevenței brute

Redeventa anuală brută a fost estimată 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:

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

$$5,89\% + 0,66 \times 9,73\% + 7,1 + 6,0\% = 25,41\%.$$

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 11,23% la aprilie 2023).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 25,41\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+25,41\%)^{25} = 0,95022$$

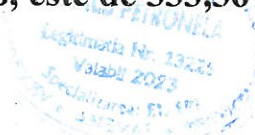


e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	109,00
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	16,30
curs de schimb (05.05.2023)	lei/euro	4,9273
valoarea de piata a terenului	euro	1.776,7
numarul de ani de concesiune	ani	25,00
redeventa anuala	lei	71,07
rata de actualizare	%	12,75%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})$	-	0,95022
Redeventa actualizata anuala	euro	67,53
Redeventa actualizata anuala	lei	333,36

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 109 mp, este de 333,36 lei/an (67,53 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 estimatea pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 109 mp, situat în Buhus, str.9 Mai nr.5 este de **8.753 lei**, echivalent **1.776 Euro**, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 109 mp, este de **336,36 lei (67,53 euro)**, pentru o **perioada 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 cunoștința.

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



Mai 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Teren/Loc Intravilan de facut casa – Buhusi, str.Alex.Ioan Cuza nr,51 15 500 €

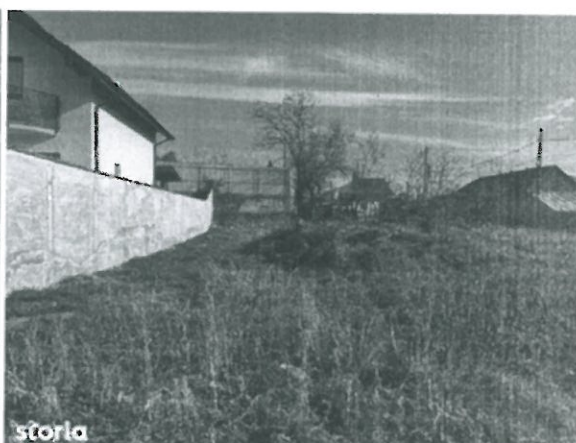
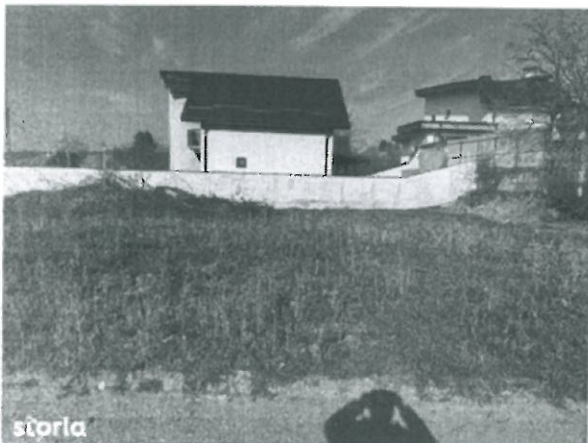
Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51

Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .

Suprafata : 500 mp .

Pret : 15.500 Euro



Comparabila 2, 3 si 4

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

Descriere

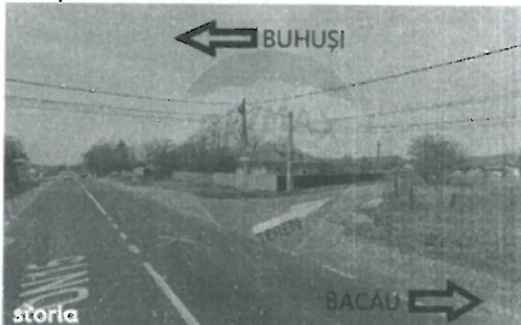
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.

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

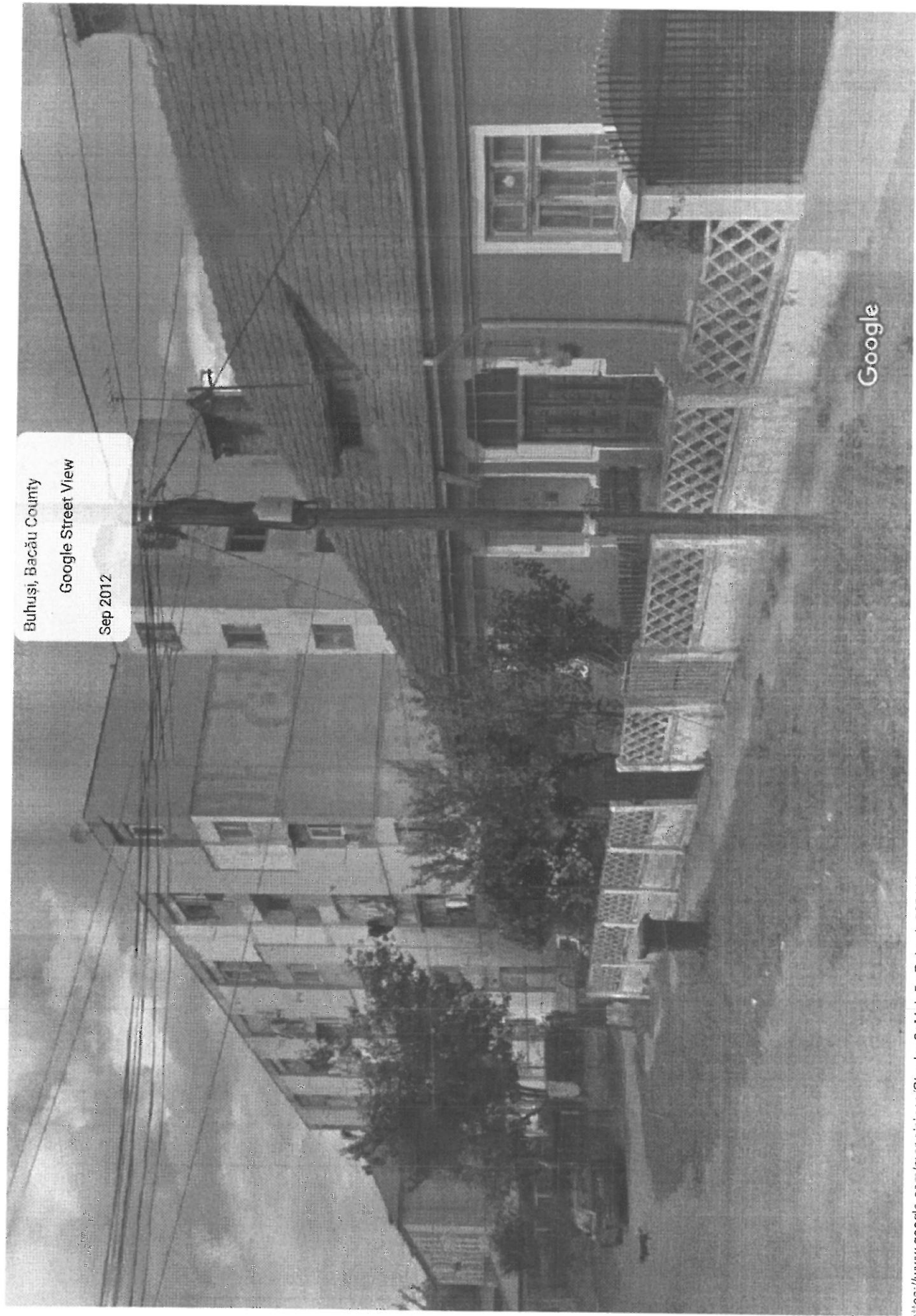
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.

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.



Google Maps 9 Strada 9 Mai



Buhuși, Bacău County

Google Street View

Sep 2012

Google



U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU Nr. _____

ÎNREGISTRAT LA

CONTRACT DE CONCESIONARE

I. Părțile contractante

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, Bd. 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 **CROITORIU MARIN**, identificat prin cartea de identitate seria ZC....., CNP, căsătorit cu Croitoriu Elena, domiciliat în orașul Buhuși, strada, blocscara, apartament, județul Bacău, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la sediul concedentului: Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, în baza prevederilor Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat, a Contractului de vânzare-cumpărare nr.1653/07.07.2021 și conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr. 71/27.04.2023 și Hotărârii Consiliului Local nr....., a intervenit prezentul Contract de concesiune, care reglementează următoarele:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. (1)Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a orașului Buhuși, în suprafață de **109 mp.**, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. Str. 9 Mai, nr.5, înscris în cartea funciară nr. 62707/UAT Buhuși, având număr cadastral 62707, cu destinația folosință construcție - locuință

(2)Obiectivul concedentului este:**concesiune teren aferent construcție-locuință.**

(3)În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

(4)bunurile de retur: suprafața de teren de **109 mp .**

(5)bunurile de preluare: X

(6) bunurile proprii: -X

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 25 ani, începând de la data de _____ și până la data de _____.

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

IV. Redevența

Art. 4.

(1) Taxa de concesiune este o redevență valorică de.....**lei/an** pentru anul 2023, 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 casieria 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 de majorări 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.

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.

(2) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 30 zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

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 exploataării 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 nici un caz să permit 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 109 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.

Toate responsabilitățile de mediu revin concesionarului.

IX. Răspunderea contractuală

Art. 17.

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

X. Litigii

Art. 18.

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

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

Art.19. Concesionarul are obligația de a respecta normele de protecția mediului și de a respecta legislația și reglementările tehnice în domeniul apărării împotriva incendiilor.

XII. Definiții

Art. 20.

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

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

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

CONCEDENT

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**DIRECTOR EXECUTIV
PAHONCEA CARMEN
GABRIELA**

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

**ARHITECT SEF
CRISTEA ANDRADA AMALIA**

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

CONCESIONAR

CROITORIU MARIN

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**

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

CONSILIUL LOCAL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU
Nr. _____

ANEXA NR.1
LA CONTRACTUL DE CONCESIUNE

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

**Teren în suprafață de 109 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. 9 Mai, nr.5,
înscris în cartea funciară nr. 62707**

ÎNTRE:

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, Bd. 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 **CROITORIU MARIN**, identificat prin cartea de identitate seria ZC....., CNP, căsătorit cu Croitoriu Elena, domiciliat în orașul Buhuși, strada, blocscara, apartament, 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 de 109 mp situat în intravilanul orașului Buhuși, str. 9 Mai, nr.5, înscris în cartea funciară nr. 62707.

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

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

Prezentul proces-verbal a fost încheiat astăzi _____, 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

CROITORIU MARIN

PRIMAR
VASILE ZAHARIA

CONSILIER URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN

PRIMAR,
VASILE ZAHARIA

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN