

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind constatarea că aparține domeniului privat al localității (înscriere provizorie pe UAT Buhuși) suprafața totală de 11,5678 ha cu destinația de teren arabil, însușirea documentației de evaluare nr.94/28.12.2023, a documentației cadastrale, precum și aprobarea închirierii anuale a acestora în condițiile legii

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședința ordinară în data de 29.08.2024;**

Având în vedere:

- Raportul de evaluare nr. 94/28.12.2023–executant Evaluator Rusu Laura Gabriela;
- Documentația cadastrală prezentată în anexa 2 - executată în urma cadastrării sistematice;
- Raportul de specialitate nr.25588/05.08.2024 al Comp. Registrul Agricol;
- Referatul de aprobare nr.25589/05.08.2024 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea nr.7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare – republicată și modificată;
- Legea Nr.18/1991 privind fondul funciar – republicată și modificată;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- Avizul nr.27902/29.08.2024 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 27904/29.08.2024 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr.27906/29.08.2024 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.27908/29.08.2024 al comisiei juridice – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129, alin (2), lit.c), alin(6), lit.b), art.139, art.196, alin.(1), art.197, art.354, art.362 coroborate cu prevederile art.332-347 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se constată că aparține domeniului privat al localității (înscriere provizorie pe UAT Buhuși) suprafața totală de 11,5678 ha cu destinația de teren arabil.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. **94/28.12.2023**, privind estimarea arendei în vederea închirierii, conform Anexei nr.1– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se însușește documentațiile cadastrale prezentate în tabelul 1 – suprafețe de teren - rezultat în urma cadastrării sistematice din anii anteriori, înregistrată conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Se aprobă închirierea în condițiile legii a terenurilor în suprafață totală de 11,5678 ha.

(2) În cazul în care Comisia de aplicare a legilor fondului funciar solicită teren disponibil pentru a fi retrocedat persoanelor îndreptățite, în compensare, autoritatea executivă va proceda la punerea la dispoziție a terenului către Comisia locală, urmând să procedeze la rezilierea Contractelor de închiriere, acolo unde este cazul.

Art.5. Se aprobă întocmirea de către compartimentul de specialitate cadrul Primăriei orașului Buhuși a documentației de atribuire necesară închirierii suprafețelor de teren în condițiile art.362 coroborat cu prevederile art.333 și art.334 din OUG nr.57/2019.

Art.6. 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.7. Prezenta hotărâre va fi afișată la sediul C.L.B, 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
DORNESCU GHEORGHE**

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

Hotărârea nr. 139

Din 29.08.2024

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 29.08.2024, cu unanimitate de voturi.

Tabel 1 - suprafete de teren arabil

Nr. carte funciara	Suprafata (mp)	Suprafata (ha)	obs/str	nr	OBS
65875	4780	0.4780	provizoriu		ant
65876	15583	1.5583	provizoriu		ant
65877	4906	0.4906	provizoriu		ant
65879	3300	0.3300	provizoriu		ant
65880	3300	0.3300	provizoriu		ant
65881	3300	0.3300	provizoriu		ant
66078	4708	0.4708	provizoriu		ant
66121	1720	0.1720	provizoriu		ant
66143	2300	0.2300	provizoriu		ant
66321	13600	1.3600	provizoriu		ant
66323	10000	1.0000	provizoriu		ant
66324	8000	0.8000	provizoriu		ant
66325	2500	0.2500	provizoriu		ant
66326	6000	0.6000	provizoriu		zona tineretului - letcana
66328	1111	0.1111	provizoriu		ant
66329	2700	0.2700	provizoriu		ant
66330	1900	0.1900	provizoriu		zona marginea sat
66331	1300	0.1300	provizoriu		zona marginea sat
66332	1700	0.1700	provizoriu		zona marginea sat
66333	6000	0.6000	provizoriu		ant
66334	5970	0.5970	provizoriu		ant
66335	6000	0.6000	provizoriu		are copaci crescuti

PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,

VASILE ZAHARIA

COMPARTIMENTUL REGISTRUL AGRICOL

Consilier superior, Rezmires Daniel

Evaluator titular **ANEVAR**: ing. ec. RUSU LAURA GABRIELA,
legitimație nr. 19019, specializarea EPI și EBM
CUI: 40554811
BANCA TRANSILVANIA, cont RO03 BTRL 0560 1201 H184 46XX
SEDIU: BD. Roman Mușat, bl. 25, parter, loc. Roman,
tel/WhatsApp: 0745.586.036,
email: laura.gabriela.rusu@gmail.com

Nr.94 / 28.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren extravilan cu destinație agricolă în suprafață de
11,5678 ha, loc. Buhuși, jud. Bacău
- ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN
CONTABILITATE -



Proprietar, Client și Utilizator desemnat: UAT Buhuși

Evaluator: ec. ing. RUSU Laura Gabriela

DATA RAPORTULUI: 28.12.2023



Cuprins

1. INTRODUCERE	5
1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	5
1.2 CERTIFICAREA	6
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	7
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	8
2.3 SCOPUL EVALUĂRII	8
2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE EVALUAT	8
2.5 TIPUL VALORII.....	9
2.6 DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI.....	10
2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	10
2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	11
2.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	11
2.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	13
2.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV.....	13
2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI	14
3 PREZENTAREA DATELOR.....	14
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	14
IDENTIFICAREA TIPURILOR DE TERENURI.....	16
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	16
3.3 DESCRIEREA TERENULUI.....	18
3.4 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	19
4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	20
4.1 IDENTIFICAREA ARIEI PIEȚEI COMPETITIVE	20
4.2 ANALIZA CERERII.....	21
4.3 ANALIZA OFERTEI.....	23
4.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI.....	25
4.5 CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE	26
5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU).....	26
6 EVALUAREA PROPRIETĂȚII	28
6.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI.....	28
METODA CAPITALIZĂRII RENTEI FUNCIARE.....	28
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	32
7.1 Analiza rezultatelor	32



7.2 Concluzia asupra valorii.....	33
BIBLIOGRAFIE:	34
ANEXE	35
Anexa nr.1 – Lista cu loturile de teren ce trebuie evaluate	35
Anexa nr.2 – Extrase de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru informare din 07.04.2023	36
Anexa nr.3 – Harta amplasare terenuri.....	40
Anexa nr.4 - Adresă DAJ Bacău nr.1651 /28.05.2021	41
Anexa nr.5 - Hotărârea CJ Bacau privind stabilirea prețului de arendă ptr. produsele agricole în 2023	42
Anexa nr.6 - Fișa de colectare a informațiilor de piață vânzări DAJ Bacau	43
Anexa nr.7 - Dinamica tranzacțiilor pentru teren cu destinație agricolă în jud. Bacău pentru anul 2023	45
Anexa nr.8 - Analiza directorului general AGROINTEL	47
Anexa nr.9 - Cotații ale prețului grâului pe piața cerealelor pentru regiunea Moldova	48
Anexa nr. 10 Cotația prețului grâului la Bursa de la Londra.....	49
Anexa nr. 11 Poze	52

1. INTRODUCERE

1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

PROPRIETATEA SUBIECT: La solicitarea dlui Vasile Zaharia, Primarul Orașului Buhuși, Județul Bacău, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare funciare de tip teren agricol extravilan situat în extravilanul/intravilan Orașului Buhuși, în suprafață totală de 11,5678 ha identificate conform Anexei 1, în scopul

- a) estimării **valorii juste**, la data de 27.12.2023, în vederea înregistrării în contabilitate,
- b) stabilirea valorii **redevenței**, valoare minimă adecvată, care să constituie punctul de plecare a demersurilor întreprinse în scopul **unei eventuale tranzacții - CONCESIONARE**.

CLIENT și PROPRIETAR și UTILIZATOR DESEMNAT: UAT Buhuși;

EVALUATOR AUTORIZAT : **RUSU Laura Gabriela** – economist, inginer și evaluator autorizat EPI și EBM membru titular ANEVAR, identificat cu legitimația nr. 19019 și parafa emise de ANEVAR valabile pentru anul 2021, cu sediul în loc. Roman, bd. Roman Mușat, bl. 25, parter, tel. 0745.586.036, email: laura.gabriela.rusu@gmail.com

DATA INSPECȚIEI: Proprietatea a fost inspectată și fotografiată în data de 13.12.2023 de către evaluator ing. ec. Rusu Laura Gabriela, împreună cu un reprezentant al UAT Buhuși în persoana d-lui Rezmireș Daniel de la care au fost preluate informațiile necesare evaluării prin completarea fișei de inspectie a proprietății. Evaluatorul a inspectat loturile, zona, împrejurimile și vecinătățile în care acestea sunt amplasate.

DATA EVALUĂRII: 27.12.2023, reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

DATA RAPORTULUI: 28.12.2023

DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT: Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate PROVIZORIU, dobândit prin lege, ca urmare a finalizării înregistrării sistematice, realizată în baza Actului Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României. Terenul este înregistrat în Registrul Cadastral al Imobilelor al UAT Buhuși, Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, conform Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat la data de 07.04.2023

IPOTEZE SPECIALE: cele 26 de loturi de teren însumând 11,5678 ha, fac parte din rezerva Domeniului Public aflată la dispoziția UAT Buhuși, cu drept de proprietate provizoriu până la restituire.

INDICAȚIA ASUPRA VALORII DIN ABORDAREA PRIN VENIT: Având în vedere scopul evaluării, tipul de proprietate și caracteristicile pieții imobiliare specifice la data evaluării, ipotezele menționate în raport, evaluatorul a aplicat metoda capitalizării rentei funciare din cadrul abordării prin venit rezultând valoarea de piață a proprietății imobiliare de suma de:



Nr. crt	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafata mp	Valoare justă teren agricol Lei/ha	ARENDA MINIMĂ			Valoare totală arendă Lei/an
					Kg/ha/an	Preț grâu lei/kg	lei/ha/an	
1	TEREN ARABIL Extr/intr	Anexa 1	11,5678 ha format din 26 loturi	25.671	905,4	1,0685	967	11.186

CONCLUZIE ASUPRA VALORII: Argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele de evaluare ANEVAR în vigoare;
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, a pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului LEU/ EUR) nu se modifică semnificativ.
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea exprimată este o opinie a evaluatorului;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Raportul a fost elaborat pe baza recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR;

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea justă** a proprietății imobiliare evaluate, **se va face în scopul înregistrării în contabilitate.**

Detalii despre proprietatea imobiliară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Valorile menționate în prezentul Raport de evaluare **nu includ TVA** sau altă taxă asociată unei eventuale tranzacții.

Intrucât, dreptul de proprietate supus evaluării este unul provizoriu, iar interesul este de a menține calitatea productivă a terenului agricol prin metode specifice, obiectivul acestei lucrări a fost extins cu stabilirea redevenței pentru arendarea celor 11,5678 ha, iar perioada de concesiune recomandă ca să fie de un an cu drept de prelungire, **licitația publică va porni de la o redevență minimă anuală de 967 lei/ha,**

Valoarea minimă a arende = 967 lei/ha/an, respectiv 195 euro/ha/an.

1.2 CERTIFICAREA

Proprietatea imobiliară pe care o evaluez de tip teren agricol în suprafață de 11,5678 ha, situat în extravilanul loc. Buhuși, jud. Bacău, identificată cu NC conform Extrasului de Plan Cadastral de Carte Funciară emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși, înscris în Cartea Funciară a loc. Buhuși conform Anexa 1, în calitate de evaluator al proprietății mai sus prezentate, după cunoștințele mele, certific că:

- afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;



- menționez că nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna dintre părțile implicate;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția imobilelor evaluate;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență profesională din partea altor persoane ne desemnate ale certificării;
- la data prezentului raport, subsemnata este membru titular ANEVAR cu specializările EPI și EBM și am competența necesară întocmirii acestui raport de evaluare;

Data certificării,

27.12.2023

Semnătura,

RUSU Laura Gabriela
Evaluator EPI, EBM
Legitimația nr.19019/2023

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare este întocmit de ev. titular ing. ec. RUSU LAURA GABRIELA – autorizat ANEVAR cu competențe în Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI) și Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM), identificat cu legitimația nr. 19019 și parafa emisă de Asociație valabilă pentru anul 2023, cu sediul în loc. Roman, bd. Roman Mușat, bl. 25, parter, având Cod Unic de Înregistrare nr. 40554811, cont bancar nr. RO03 BTRL 0560 1201 H184 46XX deschis la Banca Transilvania sucursala Roman, tel / whatsapp: 0745.586.036, email: laura.gabriela.rusu@gmail.com

Evaluatorul dispune de logistica necesară pentru desfășurarea acestor activități, având la sediu dotări tehnice adecvate: calculatoare, mijloace de transport, baze de date, programe de calcul.

Evaluatorul dispune de experiența și cunoștințele necesare despre subiectul evaluării, despre piața pe care aceasta se tranzacționează precum și despre scopul evaluării. Pentru realizarea acestui raport nu a primit asistență profesională din partea altor persoane ne desemnate ale certificării.

Evaluarea pe care o întocmesc este rezultatul unei analize obiective și imparțiale precum și a unui raționament profesional, realizate în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat precum și cu Standardele de Evaluare obligatorii pentru membrii Asociației, la data întocmirii raportului.

Evaluatorul nu a avut și nici nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate, iar onorariul nu a depins de mărimea valorii raportate, care ar favoriza clientul



sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

CLIENT, PROPRIETAR ȘI UTILIZATOR DESEMNAȚI: UAT Buhuși

Evaluatorul nu își asumă răspunderea față de utilizatori nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Evaluatorul respectă clauza de confidențialitate a informațiilor furnizate de către client și a lucrării efectuate, conform Contractului de servicii de evaluare nr. prestator 94/11.12.2023 .

2.3 SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului, cu scopul de a-i oferi asistență în vederea **stabilirii valorii juste pentru înregistrarea în contabilitate** a proprietății imobiliare de tip teren arabil extravilan/intravilan, cu **estimarea valorii de concesiune** (renta/arenda), în cazul tranzacționării, pe o piață liberă, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică, din perioada ianuarie 2023 – decembrie 2023 .

Renta funciară / arenda revine arendatorului numai pentru cedarea dreptului de utilizare a celor 11,5678 ha teren agricol extravilan orașului Buhuși.

În consecință este interzisă utilizarea raportului, integral sau în parte, pentru orice alt scop sau în afara contextului prezentat.

2.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE EVALUAT

Denumire:

Proprietatea imobiliară pe care o evaluez, este de tip teren agricol extravilan/intravilan în suprafață de 11,5678 ha teren arabil – împărțit în 26 de loturi conform Anexa nr. 1, aflat în proprietatea temporară până la restituire, a UAT Buhuși, conform Extraselor de carte funciară pentru informare eliberate de BCPI Buhuși la data de 07.04.2023.

Identificare cadastrală: evaluatorul a avut la dispoziție un Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru informare întrucât imobilele sunt intabulate .

În urma verificărilor pe site-ul ANCPI <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> s-a putut identifica proprietatea conform imaginii de mai jos:



de la data raportului o perioadă rezonabilă cât situațiile de vânzare sunt similare cu cele de la data raportului.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate nu va invalida valoarea estimată, deoarece o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2.6 DATA EVALUĂRII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI

Data inspecției: Proprietatea a fost inspectată în data de 13.12.2023 de către evaluator titular Rusu Laura Gabriela, împreună cu reprezentantul UAT Buhuși, dl. Rezmireș Daniel. Evaluatorul a inspectat proprietatea, zona, împrejurimile și vecinătățile în care este amplasată.

Data evaluării: este 27.12.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, fiind raportată la cursul de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluării: 1 € = 4,9720 lei. 1 ₸ = 5,7218 LEI

Data raportului: de evaluare este 28.12.2023.

2.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

La întâlnirea cu reprezentantul UAT Buhuși, au fost identificate și primite doar o parte din informațiile și documentele solicitate, necesare pentru efectuarea evaluării, clientul punând la dispoziția evaluatorului doar documentele din anexele lucrării, în urma cărora acesta a verificat dreptul asupra proprietății imobiliare precum și alte drepturi asociate.

1. Lista cu loturile de teren supuse evaluării (Anexa 1);
2. Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară (Anexa nr.2);
3. Plan parcelar (Anexa 3);

Necesarul de documente a fost transmis încă de la început clientului printr-o corespondență pe email prin care am solicitat o cerere preliminară de informații necesară pentru începerea activității de evaluare și pentru planificarea următorilor pași în proces¹.

Discuțiile cu clientul, actele puse la dispoziție de acesta, vizitarea proprietății subiect al evaluării, întâlnirile și interviurile cu conducerea și personalul relevant din cadrul instituției, precum și datele strânse de la diferitele Instituții de Stat, inspecția activelor și accesarea anumitor surse publice sau private de informații, au fost suficiente, credibile și relevante pentru a emite o opinie total justificată și pentru a elabora raportul de evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit în urma inspecției integrale a proprietății (conform pozelor) precum și zonei, a împrejurimilor și vecinătăților în care este amplasată moment în care au fost identificate și proprietățile comparabile.

Termenii de referință ai evaluării, au fost stabiliți împreună cu clientul, menționați în scris și agreeți de cei doi.

Documentarea s-a făcut în urma unor interviuri, cu clientul, cu ingineri agronomi angajați ai unor ferme cerealiere din regiunea Moldovei, cu vânzători și cumpărători de terenuri agricole, angajați ai UAT Buhuși.

¹ Standardele de Evaluare a bunurilor 2020, SEV 101 – para. 2 (g)



Responsabilitatea pentru furnizarea informațiilor primite de la client, aparține exclusiv proprietarilor UAT Buhuși iar pentru informațiile primite de la Instituțiile publice (DAJ, OSPA, etc), aparține exclusiv acestora.

2.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate în scris natura și sursa tuturor informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea precum și documentarea necesară pentru orice modificări care vor fi întreprinse pe durata evaluării astfel:

- Informațiile despre proprietari și drepturile de proprietate evaluate , au fost luate din documentele puse la dispoziție de către proprietari :
 1. Lista cu loturile de teren supuse evaluării (Anexa 1);
 2. Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară (Anexa nr.2)
- Informații emise de către Instituțiile publice abilitate :
 1. UAT Buhuși;
 2. B.C.P.I. Buhuși;
 3. Direcția pentru Agricolă Județeană Bacău (DAJ);
 4. Oficiul De Studii Pedologice Și Agrochimice Bacău (OSPA)
- Informații despre locație s-au aflat cu ajutorul :
 1. www.google.ro/maps
 2. <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>
 3. www.google.com/earth
 4. www.asecib.ase.ro și TransDatRo
- Informații publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare pentru identificarea comparabilelor și datelor specifice pieței locale:
 1. <https://dajbacau.ro/anunturi-terenuri/>
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, din surse private, de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică, interviuri cu vânzători și cumpărători, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații colectate la inspecție (poze);
- Alte informații existente în bibliografia de specialitate.

Nu am întreprins vreo documentare, investigare sau verificare specială în legătură cu legalitatea și corectitudinea informațiilor furnizate și nici nu am verificat dacă înscrisurile primite sunt false. Ne-am bazat pe acestea și le-am considerat legale, corecte și complete.

2.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:



- Presupun ca toate actele primite sunt conforme cu realitatea (valabile) întrucât acestea au fost primite în fotocopie neautentificate de la proprietar, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluarea s-a făcut presupunând că proprietatea imobiliară se află în granițele prezentate în realitate și acte, dimensiunile existente au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client, evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare , efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse care ar putea influența în vreun fel valoarea.
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive si fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acesteia și pentru a-l ajuta pe utilizatorul desemnat în aprecierea corectă calitativ și cantitativ;
- Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști , evaluatorul nu are competențe în acest domeniu.
- Proprietarii au intrat în posesia proprietății imobiliare prin înscrierea provizorie a dreptului de proprietate dobândit prin Actul Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României cu privire la finalizarea înregistrării sistematice și se formulează ipoteza că
- dreptul de proprietate al proprietății subiect este provizoriu, proprietatea evaluată fiind liberă de orice sarcini;
- Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură cu situația juridică sau considerații privind titlul de proprietate și se presupune că titlul de proprietate este valabil și poate fi transferat și că proprietatea poate fi tranzacționată;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății;
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii si ofertei pe termen scurt și mediu, pe condițiile fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale așa cum au fost prezentați în raport. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluarea s-a făcut în ipoteza că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător (contaminări cu poluanți fizici, chimici, biologici) și se conformează restricțiilor de zonare și urbanism ;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune ca nu există condiții ascunse ale proprietății sau solului care să influențeze valoarea . Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției, nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- Evaluatorul a obținut informații , opinii, estimări, din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Nu a fost omisă în mod deliberat, nicio informație relevantă, care a fost disponibilă;
- Situația actuală a bunurilor evaluate și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință sau acces. Orice neconcordanțe apărute, din acest motiv sau din neîndeplinirea ipotezelor luate în calcul, impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.

La data întocmirii raportului de evaluare existau următoarele **ipoteze speciale**: **cele 26 de loturi de teren însumând 11,5678 ha, fac parte din rezerva Domeniului Public aflată la dispoziția UAT -ului Buhuși, cu drept de proprietate provizoriu până la restituire.**

2.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Prezentul raport de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat care a comandat lucrarea și anume UAT Buhuși și nu îmi asum răspunderea față de utilizatori nedeseminați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.
- Evaluatorul nu acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță;
- Concluziile asupra valorii sunt valabile numai la data evaluării, iar raportul nu are valabilitate dacă este utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru modificările neautorizate aduse raportului;
- Pentru validitatea raportului este necesară semnătura evaluatorului în original ;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru efectele juridice generate ulterior apariției lucrării.

2.11 DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare aplicabile în România, a recomandărilor și metodologiei de lucru obligatorii pentru membrii ANEVAR valabile pentru anul 2022 :

- SEV 100- Cadrul general,
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării,
- SEV 102- Implementare,
- SEV 103- Raportare,
- SEV 104- Tipuri ale valorii,
- SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare,
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile), neexistând nici o deviere de la aceste standarde.

Raportul întocmit este rezultatul unei analize obiective și imparțiale precum și a unui raționament profesional, realizate în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.



2.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare are formă narativă, detaliată, întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANRVAR, cu o prezentare clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, transmis în formă scrisă pe hârtie în 2 exemplare.

Cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecățile relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivele standarde.

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului, au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Formatul raportului precum și aplicarea standardelor de evaluare au fost convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Agricultura jud. Bacău reprezentată de proprietăți agricole familiale, asociații agricole și societăți comerciale care au ca profil predominant cultura cerealelor și a plantelor tehnice, legumicultură, pomicultură.

În sectorul zootehnic se disting creșterea ovinelor, caprinelor și bovinelor, piscicultura. Organizarea administrativ teritorială :

Municipii

- Bacău (reședința județului)
- Moinești (municipiu din 2001)
- Onești

Orașe

- Buhuși
- Comănești
- Dărmănești
- Slănic Moldova
- Târgu Ocna

Comune 85

Datele sunt preluate de pe site-ul Primăriei orașului Buhuși, fac parte din categoria **datelor generale** ce includ informații cu caracter social, economic, legislativ, și ale mediului din jurul amplasamentului, informații ce pot afecta valoarea proprietății imobiliare și de asemenea ele reprezintă un fundament pentru analiza celei mai bune utilizări, explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziilor asupra valorii.

Administrativ-teritorial orasul Buhuși aparține județului Bacău, cu o populație de 14.562 locuitori (2011), cu o evoluție a populației ca în tabelul următor:



Populația istorică		
An	Pop.	±%
1930	8.655	-
1948	8.198	-5,3%
1956	12.382	+ 51,0%
1966	15.341	+ 23,9%
1977	20.148	+ 31,3%
1992	21.621	+ 7,3%
2002	21.993	+ 1,7%
2011	14.562	-33,8%

Sursă: date de recensământ

Orașul se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței. Orașul Buhuși este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Prin oraș trece și calea ferată Bacău - Bicăz, care este deservit de stația Buhuși, Conform localizării Google Maps

<https://www.google.ro/maps/place/Buhu%C8%99i+605100/@46.7234218,26.6565519,13.25z/data=!4m5!3m4!1s0x40b55c18938fc4f1:0xd1fd37dd87a7bfb4!8m2!3d46.7222928!4d26.7001492?hl=en>



Buhuși are cinci școli primare și un liceu- Colegiul Tehnic „Ion Borcea”. Orașul administrează două sate, Marginea și Runcu.

Din punct de vedere economic orașul avea cea mai mare fabrică de textile din sud-estul Europei. dar fabrica și-a redus drastic capacitățile după 1989 și în prezent are mai puțin de 200 de lucrători.

Locuitorii comunei au ocupații diverse. O parte sunt navetisti, fiind angajați la societăți din orasele Bacău și Piatra Neamț, însă o parte se ocupă cu agricultura, ținând seama de condițiile favorabile dezvoltării acestei ramuri economice, luând în considerație așezarea geografică a localității cât și bogățiile solului. Terenul este lucrat particular și în mod asociat prin societăți și asociații agricole.

Datele specifice proprietății imobiliare pe care o evaluăm, sunt obținute în urma efectuării inspecției proprietății imobiliare, a vecinătăților, a zonei, a împrejurimilor și ajută la selectarea caracteristicilor relevante pieței imobiliare locale și selectarea datelor specifice proprietăților imobiliare comparabile, vândute sau închiriate.

IDENTIFICAREA TIPURILOR DE TERENURI

Proprietățile evaluate fac parte din următoarele două categorii : în urma inspecției proprietății subiect, am constatat că acestea se află situate în extravilanul orașului Buhuși, jud. Bacău, având grupa de folosință teren agricol și categoria de folosință teren arabil și nu sunt împrejmuite, conform localizării Google.

Proprietarii de terenuri agricole întâlniți în zonă pot fi împărțiți în două categorii :

- ✓ persoane fizice, care dețin în general, suprafețe de teren destul de mici și
- ✓ societăți agricole/asociații care lucrează terenurile luate în arendă de la persoane fizice sau sunt în proprietatea lor.

În consecință piața proprietăților agricole este structurată în două segmente mari: segmentul de piață compus din parcele de mici dimensiuni (între 500 mp și 2 ha), parcele de dimensiuni medii (între 2 ha și 10 ha) și segmentul de piață compus din parcele de teren comasate (peste 10 ha).

Ca urmare a adoptării Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, cumpărătorii preemtori pot fi: coproprietarii, arendașii, proprietarii vecini, statul român – prin Agenția Domeniilor Statului. Vânzarea terenului este liberă după expirarea termenului de 30 de zile în care preemtorii își pot exercita dreptul.

Proprietatea subiect concurează cu alte terenuri similare de mici dimensiuni, până la 10 ha, situate în comunele din jurul orașului Buhuși cu aceiași categorie de folosință.

Factorii care influențează atractivitatea fizică a acestei zone agricole unde este situată proprietatea subiect sunt:

- Topografia;
- Gradul de comasare;
- Clasa de calitate;
- Situația juridică a terenurilor arabile;
- Existența utilităților (sisteme de irigații);

3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea imobiliară subiect ce se află în proprietatea UAT Buhuși a fost identificată în urma studierii documentelor de proprietate prezentate:

- Extras de carte funciară pentru informare eliberat de BCPI Buhuși din 07.04.2023 (Anexa nr.2) partea a II-a și partea a III-a;
- Hartă amplasare terenuri (Anexa 3);

Proprietatea este identificată astfel încât să nu poată fi confundată cu nici o altă proprietate imobiliară. La inspecția fizică ce s-a făcut, s-a constatat că nu există neconcordanțe între situația scriptică din actele de proprietate și situația faptică de la fața locului.

Conform Extrasului de carte funciară pentru informare, bunurile imobile ce formează obiectul evaluării, nu fac obiectul niciunui litigiu sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau procedurii de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afecțiune, nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, au intrat în proprietatea provizorie a UAT Buhuși în baza Actului normativ Lg. 7 din 13.03.1996



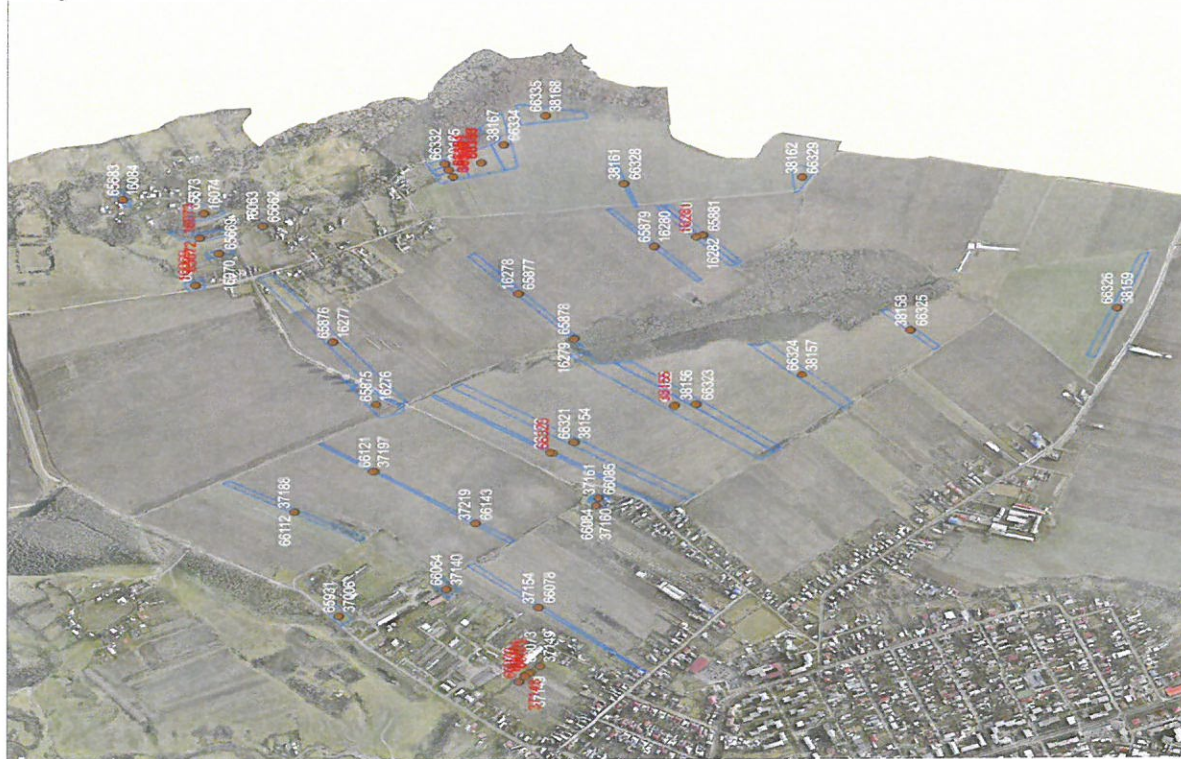
emis de Parlamentul României, cu titlu de Lege, ca urmare a reconstituirii dreptului de proprietate în cota de 1/1, ca urmare a neidentificării proprietarului.

Din **Extrasul de Carte Funciară pentru Informare** eliberat de BCPI Buhuși în data de 07.04.2023 (Anexa nr.2) partea a II-a și partea a III-a, reiese că proprietatea imobiliară nu este supusă restricțiilor sau unor limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasinguri, ipoteci care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acesteia.

Proprietățile imobiliare sunt înscrise în Registrul Cadastral al Imobilelor a orașului Buhuși, cu numerele cadastrale conform Listei din Anexa 1, în baza măsurătorilor realizate ca urmare a finalizării înregistrării sistematice .

Reprezentarea terenurilor pe planuri cadastrale se face utilizând proiecția cartografică oficială a țării noastre, proiecția Stereografică 1970. Întrucât la nivel de oraș Buhuși există planuri parcelare înregistrate la BCPI, imobilele extravilane sunt cu localizare certă.

Conform **Documentației cadastrale – inventar coordonate Stereo 1970** în urma introducerii coordonatelor fiecăruia dintre cele 5 puncte de contur pe site-ul <http://www.asecib.ase.ro/goocad.html> s-a putut identifica toate proprietățile conform imaginii de mai jos:



În concluzie, dreptul de proprietate ce-l evaluăm înscris în Cartea Funciară Buhuși, partea a II-a și intabulat ca drept de proprietate cu titlu provizoriu până la retrocedare, în baza măsurătorilor realizate ca urmare a finalizării înregistrării sistematice dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1 este considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de nici un fel de sarcini, neexistând nici o diferență între scriptic și faptic, între dreptul de proprietate dovedit prin Extrasul de carte funciară și situația identificată de evaluator, prin urmare acesta este și dreptul evaluat.

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate provizoriu, terenul urmează să fie înregistrat în Inventarul bunurilor care alcătuiesc Domeniul privat al Orașului Buhuși, Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, Plan de încadrare în zonă.

Conform inspecției, proprietatea imobiliară funciară evaluată se **învecinează** cu proprietăți private de tip terenuri agricole.

3.3 DESCRIEREA TERENULUI

Subiect:	Teren extravilan de tip arabil 11,5678 ha;
Categorie de folosință	Agricol
Client	UAT BUHUȘI
Utilizator	UAT BUHUSI;
Scop evaluare	Asistența în vederea ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE;
Drept de proprietate transmis	
Restricții de utilizare	Fără;
Condiții de finanțare	La piață;
Condiții de concesiune	independent ;
Caracteristici legate de localizare	
Amplasare	Extravilanul/intravilan orașului Buhusi , jud. Bacău, amplasare conform Anexa 1, într-o zona cerealieră, cu deschidere drum exploatare;
Vecinătăți	se învecinează cu proprietăți private de tip terenuri agricole cultivate
Disponere față de punctele cardinale	
	Distanța până la orașul Buhusi. la care este arondată este de aproximativ 3 km, Situat în apropierea drumului DN 15 ce leagă orașul Buhusi de loc. Piatra Neamț.
Silozuri în vecinătate	Distanța până la cel mai apropiat depozit de cereale (siloz) este de aproximativ 15 km; alt siloz fiind amplasat cca.20 km. de proprietatea subiect
Caracteristici fizice	
Suprafață (mp)	11,5678 ha;
Topografie	Teren plan sau pantă ușoară, forme diferite,
CF / NC	Anexa 1
Calitatea solului	Clasa III;
Categorie de folosință	arabil
Utilități	Zona nu dispune de sisteme de irigații;
Acces	Accesul principal se realizează direct din drum exploatare sau chiar drum local asfaltat;
Deschidere	Conform documentației cadastrale. Unele parcele sunt foarte înguste cu $FS \leq 12m$, necesari pentru folosirea utilajelor mecanizate moderne, care execută mai multe



	operații simultan pentru creșterea randamentului și productivității, alte terenuri sunt colțuri sau au forme neregulate (triunghiulară) ceea ce scad randamentul și productivitatea, cu mari pierderi.
Gradul de comasare	Parcele separate, cu posibilități de comasare cu parcele vecine
Identificare	Conform Anexa 1 și Extraselor de carte funciară – înscris în Cartea Funciară a Orașului Buhuși
Împrejmuire	Terenul nu este împrejmuit;
Potențial de comasare	Are posibilitate de comasare cu loturile de teren vecine din stânga și dreapta cu același regim economic;
Caracteristici legate de mediu	
Mediu înconjurător	Mediu înconjurător: terenul nu este în apropierea unor cursuri de apă (nu este inundabil), nu există informații sau semne vizibile de contaminare;
Caracteristici de natură Juridică	
	Servituți și restricții nu există: Nu există restricții de natură juridică privind dreptul de proprietate, acesta nu este afectat de nici un fel de sarcini, neexistând nici o diferență între scriptic și faptic, între dreptul de proprietate dovedit prin Extrasul de carte funciară;
Dreptul de proprietate evaluat	Dreptul real de proprietate provizoriu asupra imobilului, proprietate privată aparținând clientului; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. până la retrocedare;
Indicatori urbanistici	Nu s-a emis Certificat de urbanism
Situația actuală a terenului	Terenul nu este arendat, dar la inspecție s-a găsit arat;
Împrejmuire	Terenul nu este împrejmuit
Limitări / interdicții	Nu se cunosc

3.4 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Proprietatea imobiliară supusă evaluării, în decursul timpului nu a avut o prezență activă pe piața vânzărilor imobiliare, nefiind tranzacționată între anii 1990 și până în prezent.

UAT Buhuși a intrat în posesia proprietăților imobiliare subiect, în urma inventarierii și cadastrării gratuite a terenurilor agricole ca urmare a aplicării legii nr.7/1996 emisă de Parlamentul României, terenul agricol situat pe teritoriul orașului Buhuși a fost identificat ca rezervă și se află la dispoziția comisiei locale de fond funciar, conform Legii fondului funciar nr. 18/1991, actualizată în 2021, art 18, alin 1-3

„(1) Terenurile din extravilan aduse sau preluate în orice alt mod în patrimoniul cooperativei agricole de producție de la cooperatori sau de la alte persoane care au decedat și nu au moștenitori, precum și terenurile pentru care nu s-au formulat cereri de restituire rămân la dispoziția comisiei.

(2) Toate terenurile cooperativei agricole de producție care nu sunt atribuite conform art. 14-17, precum și terenurile extravilane proprietatea statului aflate în folosința cooperativei, rămân,



de asemenea, la dispoziția comisiei, urmând a fi atribuite altor persoane îndreptățite, potrivit prevederilor prezentei legi.

(3) Terenurile neatribuite, rămase la dispoziția comisiei, trec în domeniul privat al comunei, orașului sau al municipiului, urmând a fi puse la dispoziția celor care doresc să întemeieze sau să dezvolte exploatarea agricolă, prin închiriere, concesiune sau vânzare, în condițiile legii.”²

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare. Aici determinăm dacă există o piață și care anume este aceasta (existentă sau potențială) și identificăm caracteristicile de bază ale proprietății imobiliare și poziția acesteia pe piață prin prisma concurenței. Toate aceste analize le trecem prin filtrul celor patru factori interdependenți care creează valoarea proprietății imobiliare: utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.

Piața studiată prezintă preturi diferite ale terenurilor funcție de amplasarea lor în perimetrul localităților.

În perioada efectuării studiului de piață oferta pentru terenurile așa cum sunt structurate în raport este mai puțin consistentă pentru terenuri extravilane și mai puțin numeroasă pentru terenuri intravilane în mod deosebit pentru mun. Bacău și Onesti și mai puțin numeroasă pentru celelalte orașe. În zonele rurale se evidențiază oferte de proprietăți casa + teren, și mai puține oferte de terenuri intravilane libere. Oferta de terenuri extravilane (la toate tipurile) este suficientă și slabă la păduri și terenuri sub ape.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a celor 6 pași pe care îi prezentăm în cele ce urmează:

4.1 IDENTIFICAREA ARIEI PIEȚEI COMPETITIVE

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor agricole și este o piață preponderent a vânzărilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cel al închirierilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

Pentru proprietățile imobiliare supuse analizei, subpiața delimitată este cea a terenurilor agricole, situate în zona orașului Buhuși, jud. Bacău, dar și în zonele învecinate comunei cum ar fi com. Blăgești, Marginea, Orbic, Mănoaia, etc.

Proprietarii de terenuri agricole pot fi împărțiți în trei categorii:

1. persoane fizice, care dețin, în general, suprafețe de teren destul de mici,
2. societățile agricole/asociațiile (fermele), care vând de obicei terenurile pe care le dețin în exces față de posibilitățile lor de exploatare curente;
3. investitorii pe piața imobiliară, care achiziționează, comasează și apoi oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren.

O consecință o reprezintă structurarea pieței proprietăților agricole în trei segmente mari: segmentul de piață compus din parcele de mici dimensiuni (uzual de 0,1 - 2 ha) segmentul de piață compus din parcele de dimensiuni medii (între 2 ha și 10 ha) și segmentul de piață compus din parcele de teren comasate (uzual de peste 10 ha). Proprietățile subiect se încadrează în segmentele de piață compus din parcele de dimensiuni mici și medii .

Ca urmare a adoptării Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, cumpărătorii preemtori pot fi: coproprietarii,

² Legii fondului funciar nr. 18/1991, actualizată în 2021, art 18, alin 1-3

arendașii, proprietarii vecini, statul român, prin Agenția Domeniilor Statului. Vânzarea terenului este liberă după expirarea termenului de 30 de zile în care preemtorii își pot exercita dreptul;

Consiliul Județean Bacău a aprobat prețurile medii ale produselor agricole exprimate în natură în contractul de arendă pentru anul fiscal 2024. În conformitate cu legislația în vigoare, în cazul în care arenda se exprimă în natură, evaluarea în lei se va face pe baza prețurilor medii vehiculate pe piață ale produselor agricole. În acest sens, prețurile medii ale acestor produse agricole se stabilesc prin hotărâre a consiliului județean, adoptată în baza propunerilor direcției teritoriale de specialitate a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale conform Anexei nr. 5.

Aceste prețuri medii vor sta și la baza calculului pentru stabilirea normei de venit în agricultură plătită de fermieri.

Previziunile pentru piața grâului în sezonul 2023/2024 sunt legate de o cerere care va continua să crească pe termen mediu, în concordanță cu creșterea populației, schimbarea dietelor și creșterea veniturilor, pe măsură ce economiile își revin din impactul produs de invazia Ucrainei de către Rusia.

Consiliul Internațional al Cerealelor (ICG) a publicat recent un indice al prețurilor cerealelor și plantelor oleaginoase, cel mai ridicat din ultimii opt ani, pentru că a înregistrat o creștere de 8% comparativ cu luna martie. Acest indice a ridicat o multitudine de speculații și îngrijorări cu privire la o eventuală creștere a inflației pentru produsele alimentare. Dar astăzi prețurile grâului continuă să urce la toate bursele de cereale datorită cererii mereu în creștere de hrană pentru animale care generează competitivitatea actuală dintre grâu și porumb.³

4.2 ANALIZA CERERII

Piața proprietăților imobiliare de tip teren extravilan agricol din orașul Buhuși, diferă nu numai prin prisma dimensiunii lor și a accesului la un drum de exploatare ci și a calității solului, a categoriei de folosință, a formei, a gradului de comasare, a topografiei, a mediului înconjurător, aceste caracteristici fizice fiind recunoscute de către piață.

Trebuie însă făcută o analiză mai amplă prin prisma reacției cumpărătorilor potențiali, solvabili și interesați. Din punct de vedere al profilului cumpărătorului, potențialii proprietari sunt împărțiți în două categorii:

- Societățile agricole sau asociațiile, care exploatează de obicei terenurile și care doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate. Pe lângă terenurile deținute, aceasta categorie de cumpărători are în arendă și alte terenuri;
- Investitorii - care cumpără mai ales suprafețe mari, scopul fiind de a comasa terenul, care mai târziu să fie revândut;

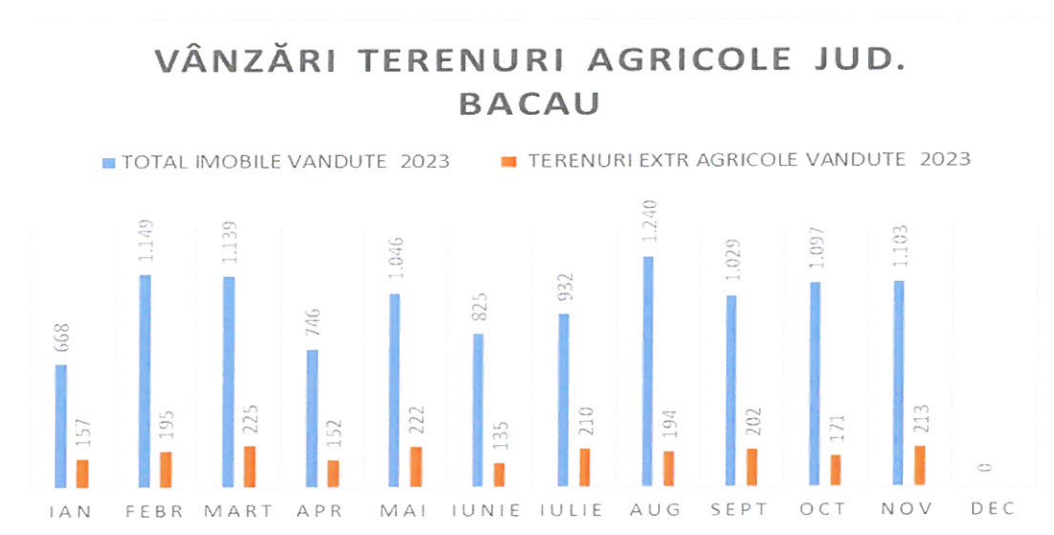
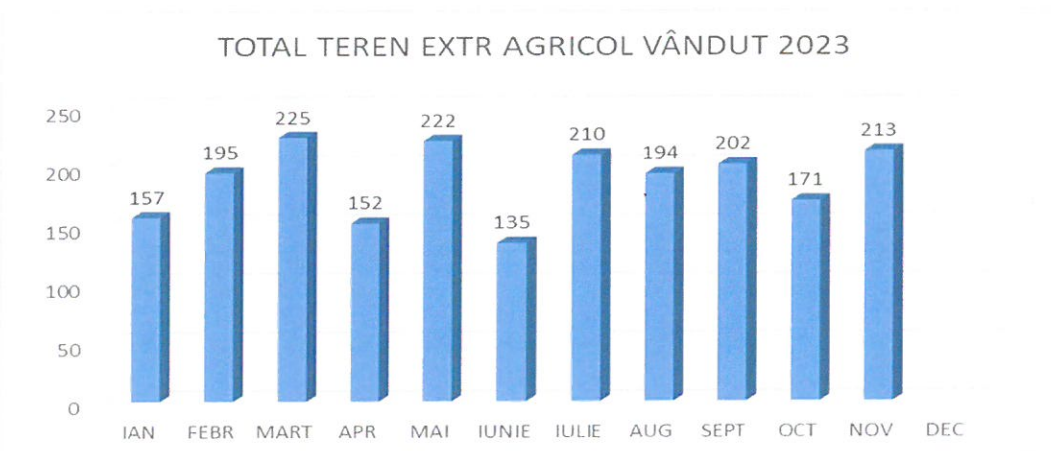
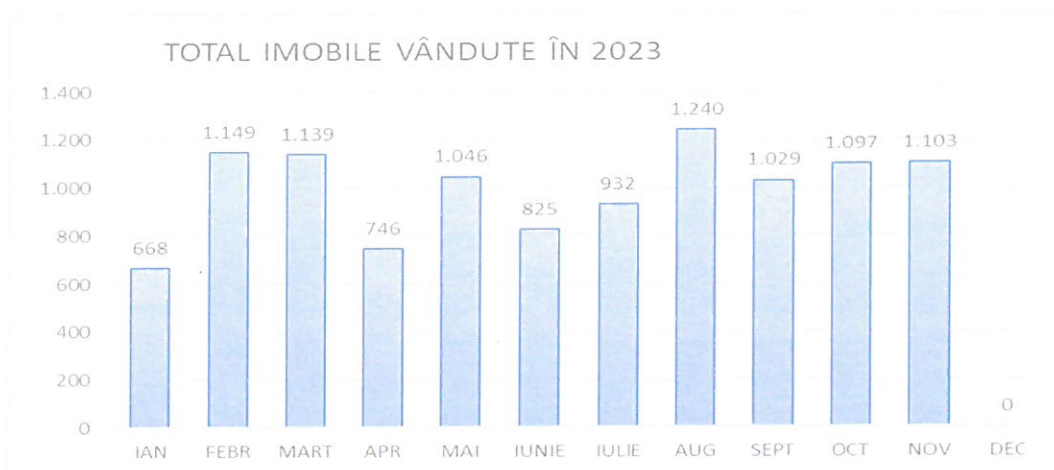
În mediul rural cererea de terenuri extravilane (agricole în principal) este manifestată în deosebi de investitori mari în agricultura care urmăresc comasarea terenurilor în vederea exploatarei agricole.

Terenul care este arendat de proprietar, acesta poate să scoată terenul la ofertat pe piața liberă doar după ce a respectat termenul și condițiile de preemțiune, cei mai probabili cumpărători fiind societățile agricole care activează în comună și care au terenuri luate în arendă de la diferiți mici proprietari sau își lucrează propriile terenuri sau alți investitori. Analiza cererii se axează pe

³Site AGROINTEL - [Bursa de cereale 2023: Pretul grâului și porumbului au început să scadă \(agrointel.ro\)](https://agrointel.ro)

identificarea cumpărătorilor potențiali identificând astfel o serie de societăți care arendează și cultivă terenurile arabile:

Dinamica vânzărilor proprietăților imobiliare de tip teren extravilan cu destinație agricolă, valabilă în județul Bacău pe 2023, o putem vizualiza în graficul de mai jos, iar analiza completă pentru anul 2023 în Anexa nr. 7, elaborată pe baza datelor statistice luate de pe site-ul ANCPI [EVOLUTIE NOIEMBRIE 2023 – ANCPI](#)



Ca o ierarhizare a caracteristicilor fizice ce le caută potențialii cumpărători proprietari , putem concludiona următoarele:

- Capacitatea productivă a solului;
- Dimensiunea și forma;
- Localizare;
- Suprafața ;
- Topografia terenului;
- Accesul de pe un drum de exploatare;
- Potențialul de creștere prin comasare;

Capacitatea productivă a solului este dată de clasa de calitate , terenurile din zona Buhuși au clasa de calitate III, cu o productivitate agricolă cuprinsă între 10% și 33% peste media pe județul Bacău, conform datelor furnizate de DAJ Bacău.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de terenuri se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea și suprafața terenului.

În concluzie , cererea pentru acest tip de proprietate imobiliară – teren agricol, în suprafață de 11,5678 ha format din 26 de loturi cu deschidere la drum asfaltat sau de exploatare cu forme diferite, este mare, iar oferta este limitată și rară.

Din punct de vedere al ariei pieței, zone echivalente cu proprietăți cu o atractivitate similară ce concurează cu proprietatea subiect, avem: com. Blăgești, com. Itești, com. Hemeiș, com. Gârleni com. Mănoaia (NT), com. Dornești (NT), com. Podoleni (NT), etc

Tipul acesta de proprietăți are un număr mare de vizualizări pe site-urile agențiilor imobiliare, fapt care prezintă rata mare de atractivitate și dorința utilizatorilor de pe piață, dar puterea de cumpărare se regăsește doar la acei utilizatori cu capital de investit.

În ultimii ani, la nivel mondial, consumul de cereale este în creștere (cu cca 8% între 2007 și 2011 conform raportului Consiliului Internațional al Cerealelor), fapt ce influențează cererea de terenuri agricole. Din acest motiv ca evaluator, apreciez o poziție favorabilă a proprietății subiect în condițiile pieței pe termen mediu și lung, lucru care a dus și la creșterea sensibilă a prețurilor pentru mp de teren agricol.

În concluzie piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este o societate agricolă care exploatează terenurile , fie că este mic investitor.

Din analiza anterioară se observă că proprietatea imobiliară subiect are o poziție competitivă pe piața sa specifică și s-au identificat avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători.

4.3 ANALIZA OFERTEI

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare oferite spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru proprietatea imobiliară evaluată are la baza informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

Proprietatea imobiliară se află situată într-o zonă agricolă de calitate III, cu acces în majoritatea cazurilor pe două laturi de pe drumuri de exploatare care leagă proprietatea imobiliară de orașul Buhuși și cu satele și comunele aflate în partea de N-V a acestuia.



La o primă căutare, pentru a analiza oferta competitivă facem inventarul proprietăților imobiliare disponibile la vânzare pe piață în zona Buhuși pentru terenuri agricole pentru anul 2023 și identificăm 34 oferte pe site-ul **DAJ Bacău** și în comunele limitrofe orașului Buhuși din care 18 oferte sunt pentru terenuri agricole aflate în extravilanul orașului Buhuși, 16 oferte de terenuri extravilane agricole în com. Blăgești, conform Fișei de colectare a informațiilor de piață pentru amplasament - teren extravilan arabil cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 2 ha,

Pe parcursul anului 2023, proprietarii de terenuri agricole și-au menținut prețurile cu o ușoară tendință de creștere. Prețurile terenurilor pornesc de la circa 16.000 lei/ha (în extravilan Buhuși) și ajung în unele cazuri la peste 34.000 lei/ha în zone apropiate de orașul Buhuși pentru terenuri agricole și ajung până la 750.000 lei/ha pentru terenuri ce sunt cu potențial constructibil și cu deschidere optimă la drum județean sau național.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, de posibilitatea lor de transformare în terenuri construibile, accesibilitate la drumuri de exploatare sau chiar la drumuri de interes local sau zonal, cu utilități disponibile în zonă și distanța mică până la ele etc.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață nu au o disponibilitate curentă mare prin ofertele DADR nici a agențiilor imobiliare, o parte din ele regăsindu-se și în grila datelor de piață prezentată la *Analiza ofertei*.

O analiza pe baza cifrelor din tranzacții reale a fost prezentată de Institutul Național de Statistică publicat în decembrie 2023 , analiză făcută pentru anul 2022. În cadrul acestei analize s-a observat că prețul de tranzacționare al terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani, în zona Nord -Est pretul mediu al unui hectar de teren arabil extravilan fiind de 34.743 lei/ha, echivalentul a 7.018 €/ ha conform Anexei nr. 8.

Valoarea terenurilor extravilane aparținând comunelor : Berești – Bistrița, Filipești, Itești , Garleni și Racova, care au deschidere la drum județean se mărește cu 10 % și care au deschidere la drum național DN2 – E85 se mărește cu 20 % .⁴

O analiză amănunțită a distribuției prețurilor unitare pentru loturile de teren arabil aflate în extravilan și folosite în agricultură, pentru 2 din comunele direct învecinate (com. Blăgești, și com. Itești), găsim în anexa nr. 6 , iar ofertele de vânzare, care au stat la baza acestei analize sunt luate de pe site-ul DAJ Bacău și le putem pune la dispoziția celor interesați dacă se solicită.

Pentru analiza ofertei competitive , am folosit mai multe surse și posibilități de culegere a datelor și de verificare a acestora cum ar fi:

- interviurile cu părțile implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, avocați, intermediari care au furnizat informații mult mai directe și pertinente.
- oferte de vânzare teren pe site-ul DAJ Bacău;
- ofertele de pe site-urile de specialitate (OLX, IMOBILIARE, STORIA, LA JUMATE);
- oferta anunțurilor de vânzări-cumpărări pe TV și ziare locale (Ziarul de Bacău;
- oferta agențiilor imobiliare locale ;

De menționat că se au în vedere doar ofertele curente de la data evaluării, ele fiind relevante pentru analiză și prin prisma faptului că pot fi verificate.

⁴ Conform Grilei CNP Bacău

În ofertele de pe **site-urile de specialitate** (DAJ, OLX, IMOBILIARE, STORIA, LA JUMATE) la o primă căutare identificăm 4 anunțuri de terenuri agricole extravilane orașului Buhuși cu prețuri cuprinse între 9 eur/mp și 15 eur/mp cu utilitățile trase la limita de proprietate pentru a fi construite, împrejmuite. Din discuțiile cu vânzătorii rezultă că, în cazul lor, niciunul dintre titularii dreptului de preemțiune nu și-a manifestat intenția de a cumpăra, prețurile solicitate fiind egale cu cele solicitate preemtorilor, nu sunt negociabile.

În fișa de colectare a informațiilor de piață sunt prezentate 34 proprietăți de tip teren agricol extravilan cu suprafețe asemănătoare cu proprietatea subiect, în vederea realizării analizei de piață, necesare pentru efectuarea analizei pe perechi de date folosind (print-screen-uri ale ofertelor de pe site-uri de specialitate).

Validarea informațiilor s-a realizat prin discuții telefonice cu vânzătorii, reprezentanții primăriilor de care aparțin terenurile sau agenții imobiliari, oportunitate utilizată de asemenea pentru identificarea unor caracteristici suplimentare ale tranzacției sau ofertei vizate.

Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atașate prezentului raport Print Screen-ul cu ofertele de vânzare și întocmită Fișa de colectare a informațiilor de piață vânzări DAJ Bacău pe care le regăsim în Anexa nr.6.

4.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. În perioada analizată, comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată se observă o tendință de ușoară creștere a cererii. Din analiza ofertei și cererii de astfel de proprietăți imobiliare putem deduce că piața orașului Buhuși este una relativ activă caracterizată prin perioade fluctuante de creștere a cererii precum și perioade cu un ritm al vânzărilor mai lent.

Atât cererea cât și oferta pentru terenuri agricole extravilane vor marca în anul 2023 o ușoară revenire în unele cazuri datorită creșterii numărului de parcele scoase la vânzare și stagnare în general la toate celelalte categoriile de terenuri față de anul 2022 datorită semnalelor economice și sociale interne și internaționale.

În contextul creșterii interesului investitorilor (inclusiv străini) pentru terenurile agricole, cererea anuală poate crește. Oferta este în scădere, fiind estimată pe baza numărului de oferte înregistrate și pe baza suprafeței medii a parcelelor oferite la vânzare. Situația existentă la nivelul județului este extrapolată la nivelul ariei de piață a subiectului. Studiile de piață indică o creștere a prețurilor terenurilor agricole cu 60%, în ultimii 5 ani.

Urmare a analizei cererii și ofertei prezentate în capitolul 4, a stabilirii caracteristicilor fizice, economice și juridice identificate la capitolul 3 rezultă că piața specifică a proprietății imobiliare subiect este piața proprietăților imobiliare de tip teren agricol localizat extravilan în zone agricole, fără utilități în apropiere (sisteme de irigații), cu deschidere directă la drum de exploatare, cu suprafață cuprinsă între 0,5 ha și 5 ha.

Scăderea activităților economice și a investițiilor în județul Bacău în anul 2023 care s-au manifestat până în prezent au ca efect ușoară creștere sau stagnarea valorilor de circulație orientativă minime



ale terenurilor la nivelul fiecărui teritoriu administrativ existent la data întocmirii expertizei, funcție de caracteristicile fiecărei unități administrativ teritoriale expertizate. Tendința actuală pentru anul 2023 este de stagnare și ușoară creștere a prețurilor în unele zone de interes manifestat de unii întreprinzători din agricultură, de achiziționare de terenuri agricole pentru comasare. În perioada efectuării studiului de piață putem opina că piața terenurilor este o piață a cumpărătorului.

Marja de negociere dintre prețul cerut și cel plătit se înscrie în intervalul valoric de 0 €/mp – 0,01 €/mp.

4.5 CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

Pentru a reuși să facem o analiză de piață cât mai concludentă, aceasta trebuie să fie adaptată și corelată cu analiza Celei Mai Bune Utilizări a proprietății subiect și să evidențiem caracteristicile recunoscute de piață cu importanță și aport asupra valorii în detrimentul caracteristicilor tehnico-funcționale cum se urmărește într-o analiză obișnuită.

Caracteristicile competitive ale proprietății sunt următoarele: teren arabil cultivat cu cereale, situat în județului Bacău, orașul Buhuși, având suprafața de 11,5678 ha, format din 26 de parcele necomasate, zonă agropedoclimatică III, topografie plană sau pantă ușoară și fără sistem de irigații. Imobilele sunt intabulate în CF, este lucrat dar nu este arendat.

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem concluziona că există o rată a absorbției proprietății subiect medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată prin ușoare creșteri și descreșteri ale cererii de astfel de terenuri și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe mp pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mediu de tranzacții.

În aceste condiții se apreciază că proprietatea subiect este relativ atractivă în aria de piață și poate fi concesionată fără dificultate.

Analizând piața specifică a terenurilor agricole amplasate în orașul Buhuși și comunele limitrofe, rezultă că valorile de piață pentru terenuri libere, extravilane, cu destinație agricolă, sunt cuprinse între **0,33 eur/ha – 0,7 eur/mp** respectiv între **3.700 eur/ha și 7.000 eur/ha** (16.000 lei/ha – 34.500 lei/ha) funcție de amplasare, existența utilitatilor, amenajarea cailor de acces, deschidere drum acces, formă, potențialul de dezvoltare a zonei de amplasare.

5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Conceptul de „cea mai bună utilizare” se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece acestea pot avea o utilizare alternativă. Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie fizic posibilă, permisă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”, așa cum este ea definită în Glosar din Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor 4 teste:



- a. permisibilitatea legală: se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării ;
- b. posibilitatea fizică: se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
- c. fezabilitatea financiară: se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive ;
- d. profitabilitate maximă: utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Succesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

Analiza CMBU urmărește evidențierea utilizării optime a proprietății, prin prisma pieței în care este ea amplasată. În fapt analizăm utilizarea prezentă în paralel cu altă utilizare care să respecte cele 4 condiții ale CMBU. Se observă deci că piața este cea care indică utilizarea prezentă sau cele alternative, cea care evidențiază preferințele și opțiunile utilizatorilor, potențialul de valorificare pentru diferite utilizări, ce costuri avem pentru schimbarea utilizării.

Urmărind toate cele de mai sus rezultă că primul pas în analiza CMBU este delimitarea pieței specifice. În acest sens, în capitolul cu descrierea proprietății imobiliare am scos în evidență caracteristicile de bază și le-am analizat prin prisma percepției pieței, unele fiind cu influență mai mare (suprafață, accesibilitate, posibilitate de comasare, clasă de calitate,) , altele , din contră , neimportante. Uneori, analizând pulsul pieței, apar și alte caracteristici necesar a fi analizate.

Obiectul evaluării este un lot de terenuri arabile situat în extravilanul orașului Buhuși, cu suprafața de 11,5678 ha, unele loturi cu deschiderea la drum de exploatare nepietruit, altele la drum asfaltat, de formă regulate, identificate conform documentațiilor cadastrale cu localizare certă, cultivat cu cereale (grâu, porumb, rapiță)

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Utilizări probabile în mod rezonabil : Evaluatorul identifică ca unică utilizare a terenului, pe cea agricolă.

Testul de permisivitate legală

Documentul de proprietate precizează că terenul este extravilan, cu categoria de folosință teren arabil și este situat în zona agricolă .

Faptul că în imediata vecinătate sunt doar terenuri agricole aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul nu poate avea alta utilizare. Forma, dimensiunile și topografia terenului, accesul pe proprietate, inexistența utilităților nu permit edificarea vreunei construcții comerciale / industriale/ agricole conforme cu standardul zonei.

Drept urmare, apreciez că dezvoltarea agricolă este singura fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra terenului.

Testul pentru posibilitatea fizică

Forma, dimensiunile și topografia terenului și faptul că nu se identifică riscuri de inundații permit utilizare terenului cu destinație agricolă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al utilizării.

Testul fezabilității financiare



În baza contractului de arendare se poate obține o arendă de **863 kg grâu/ha** fără a fi necesar o cheltuială suplimentară față de situația existentă deci utilizarea agricolă este fezabilă financiar.

Testul valorii maxime

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare.

În concluzie dacă CMBU a terenului extravilan arabil a rezultat în mod clar și fără dubii – agricol, iar utilitatea curentă a amplasamentului este agricol, am constatat că amplasamentul se află în CMBU a sa și va fi evaluat ca atare.

Prin urmare, utilizarea curentă se presupune a fi și CMBU atât timp cât nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect evaluări.

6 EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea abordării prin piață. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

În evaluarea unui teren a cărui utilizare este doar cea agricolă, în mod uzual se pot aplica două metode de evaluare :

- metoda comparației vânzărilor directe,
- metodă alternativă: capitalizarea rentei funciare

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații relevante abundente despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în abordarea prin piață din standarde, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

Prin tranzacții recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice.

Cea de a doua metodă înscrisă în abordarea prin venit ar fi necesar să se aplice pentru trei motive:

1. terenul produce un venit anual pentru proprietarul terenului, indiferent dacă este lucrat de proprietar sau prin intermediul unui arendaș;
2. preocuparea de a nu lăsa terenul neîngrijit și neproductiv, întrucât acest lucru duce în timp la degradarea calitativă a solului;
3. existența unei motivații financiare a proprietarului terenului;

METODA CAPITALIZĂRII RENTEI FUNCiare

Terenul pe care îl evaluăm este un lot de teren agricol în suprafață de 11,5678 ha, format din 26 de parcele de diferite dimensiuni, pentru care proprietarul dorește să încheie un contract de arendare cu o societate agricolă. Conform contractului, impozitele și taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile arendate sunt în sarcina arendatorului. Contractul de arendare v-a fi încheiat anual.

Pentru aplicarea corectă a metodei capitalizării rentei funciare sunt culese informații privind:

- productivitatea produselor agricole (grâu) în zonă pe ultimii 5 ani , conform adresei primite de la DAJ Bacău aflată în Anexa 4;



- Estimarea venitului brut potențial al terenului, respectiv mărimea rentei. Mărimea arendei poate fi estimată pe baza unor niveluri uzuale practicate pe piață, dar poate fi influențată de înțelegerea dintre arendator și arendaș;
- Stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Renta funciară reprezintă venitul pe care î-l aduce cu regularitate o întindere de pământ și care nu este legat de o activitate productivă depusă de proprietarul acestuia, ea revine arendătorului numai pentru cedarea dreptului de utilizare a celor 11,5678 ha, nu și pentru amenajările și construcțiile existente pe teren (daca este cazul). Ea îmbracă diferite forme, poate fi absolută și diferențiată în funcție de fertilitatea și așezarea acestuia.

Pentru descrierea noțiunii de rentă a pământului este nevoie a înțelege că orice capital investit are o plată care poartă denumirea de dobândă, în afara plății, ce se exprimă prin salarii. Cu alte cuvinte, renta solului (renta funciară) reprezintă dobânda sau venitul pe care îl dă capitalul pământ (funciar). Renta solului se determină însă diferit după modul în care este exploatat terenul:

1. de însuși proprietar, în regie, sau prin arendare,
2. exploatare în parte sau dijmă.

În 2023, anul 2 al invaziei Ucrainei de către Rusia, România a ocupat locul cinci în UE în ceea ce privește producția de grâu, potrivit datelor publicate recent de Institutul Național de Statistică (INS), am fost depășiți de Franța, Germania, Polonia, Spania.

Cultura grâului reușește în România ultimilor ani să aducă fermierilor profesioniști profituri în creștere, asigurate de producții chiar și de peste 10 tone la hectar, cu medii de 8-9 tone la nivel de fermă. Solul, soiurile de grâu, tehnologia de cultivare, fertilizarea cerealelor, tratamentele efectuate la timp și volumul de precipitații sunt factorii principali de care depinde producția de grâu în fiecare an.

Conform statisticilor⁵, grâul face parte din top 5 cele mai profitabile culturi, cu marje de profit de 30-45%. Un hectar cultivat cu grâu poate genera un profit brut de 1.100 de lei dacă luăm în calcul o producție medie de 5.000 kg/hectar la nivel național și un preț de 0,8 lei/kg. Din veniturile totale, care pot ajunge la peste 3.000 de lei, se scad cheltuielile totale pentru întreținerea unui hectar de grâu. Acestea pot ajunge la aproximativ 1.800 - 1.900 de lei, în condiții climatice și fitosanitare normale.

Astfel, calcularea rentei funciare a fost efectuată astfel:

1. Consiliul Județean Bacău a aprobat prețurile medii ale produselor agricole exprimate în natură în contractul de arendă pentru anul fiscal 2024. În conformitate cu legislația în vigoare, în cazul în care arenda se exprimă în natură, evaluarea în lei se va face pe baza prețurilor medii vehiculate pe piață ale produselor agricole. În acest sens, prețurile medii ale acestor produse agricole se stabilesc prin hotărâre a Consiliului Județean, adoptată în baza propunerilor direcției teritoriale de specialitate a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale conform Anexei nr.5

Pentru calculul valorii juste a unui ha de teren agricol în vederea înregistrării în contabilitate, voi folosi prețul mediu la grâu pentru anul 2024, pe baza căruia se face evaluarea în lei a veniturilor exprimate în natură obținute din arendarea bunurilor agricole, cf art.84, alin.5, Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal publicat în data de 01.01.2024, de către Consiliul Județean Bacău, care este de 0,85 lei/kg.

⁵ <https://www.agro.basf.ro/ro/culturi/Cereale/Gr%C3%A2u/>



MODUL DE CALCUL AL NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI MINIME, LA HECTARUL DE TEREN AGRICOL

Calculul nivelului minim al redevenței la hectarul de teren agricol conform Lg 226 din 2016

Nr. crt	Specificare			Coefficient
A	Zona AGROPEDOCLIMATICĂ	Jud Bacău	zona III	
B	Coeficienți de majorare a redevenței minime în funcție de factorii favorizanți ai exploatației			
	MEDIA PROD AGR. PE ULTIMII 5 ANI (2019-2023)	kg/ha		4.420
	Renta funciară conf. Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997			17%
	REDEVENȚA medie a ZONEI (Rz)	kg/ha		751
1.	Clasa de calitate a solului (Cc)	III	Puncte de bonitare 41-60	0,005
2.	Categoria de folosință a terenului (Cf)	Arabil		0,010
3.	Amenajări pentru irigații (Ai)	Nu sunt		0,000
4.	Desecări-drenaaje (Dd)	Nu sunt		0,000
5.	Lucrări antierozionale (La)	Nu sunt		0,000
6.	Categoria localității (Cl)	Oraș		0,030
7.	Amplasarea terenului față de localitate (At)	≤5 km		0,040
8.	Facilități transport inputuri și recoltă (Tr)	Drum tip A - asfalt		0,020
9.	Durata concesiunii (Dc)	5-10 ani		0,050
10.	Suprafața concesionată (Sc)	< 50 ha		0,050
	NIVEL REDEVENȚĂ minim zona BUHUȘI NR = Rz + (Cc+Cf+Ai+Dd+La+C1+At+Tr+Dc+Sc)xRz	kg/ha		905,4

NR - nivel redevență

Rz - redevență medie este de **751 kg/ha/an**

Calculul ratei redevenței pentru **zona Buhuși** se face prin stabilirea unei producții medii de grâu pe ultimii 8 ani, din care anul 2020 nu se folosește pentru a nu denatura calculele, datorită recoltei afectate din cauza secetei excesive, anul 2021 nu se folosește datorită unei erori în declarații, întrucât nu se înscrie în marja de rentabilitate obișnuită cuprinsă între 15% și 33%, a terenului din zona Buhuși față de media pe tot județul Bacău. Pe baza datelor furnizate de DAJ Bacău în anexa 4, s-a stabilit o recoltă medie de **4.420 kg/ha/an**.

Se cunoaște că mărimea arende brute care se practică în zona agricolă respectivă, pentru terenurile agricole arendate, exprimată în procente din veniturile din vânzarea producției este de 30% la grâu, porumb și lucernă.

Renta funciară netă ce corespunde pământului, ca mijloc de producție, este de 17%⁶ din valoarea producției agricole obținute la prețurile pieței în anul 2023. Prin urmare avem o redevență medie de **751 kg/ha**.

Aplicând coeficienții de majorare a redevenței minime aferenți zonei Buhuși în funcție de factorii favorizanți ai exploatației, potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare din 23.09.2004 obținem o **redevență minimă** specifică zonei Buhuși de **905,4 kg/ha/an**, conform calculelor din tabelul anterior.

Arenda sau renta funciară care revine arendatorului numai pentru cedarea dreptului de utilizare a celor 11,5678 ha, primită în natură sau în bani, reprezintă venitul financiar brut din care scăzând

⁶ potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, cu modificările și completările ulterioare din 23.09.2004




o serie de alte cheltuieli (de pildă impozitul, taxe) obținem adevărata rentă a solului, adică venitul sau arenda netă a pământului VNE.

Menționăm că în situația în care pe terenul arendat s-au executat unele lucrări de ameliorare (drenaj, lucrări de irigații) din arenda obținută se scad, pe lângă cheltuielile menționate mai sus, cotele de amortizare și dobânda la capitalul investit pentru efectuarea acestor lucrări. Precizăm totodată că, în caz de arendare, dobânda capitalului de exploatare se scade numai dacă există acest capital, adică dacă proprietarul a arendat și o parte din acest capital: mașini, unelte și utilaje.

Deasemenea un alt indicator valoric care se capitalizează este venitul net din exploatare al fermierului (VNE) care-și lucrează terenul, astfel pentru cultivarea cu grâu avem următoarele etape de calculare.

GRAU, etape de cultivare :

- Arat + grăpat în sol mediu,
- Discuit + grăpat – 2 etape,
- Pregătit pat germinativ,
- Transport saci sămânță,
- Semănat grâu,
- Recoltat grâu,
- Transport recolta,
- Balotat paie,
- Transport baloti;

CHELTUIELI DE PRODUCȚIE ANUL 2023– GRÂU

Producțiile obținute în localitatea Buhusi în ultimii 5 ani, excepție face anul 2020 fiindcă a fost an calamit de secetă și a anului 2021 care nu se înscrie în marja mediei a zonei, probabil dintr-o eroare de înregistrare sau declarare, conform Anexei 4.

CHELTUIELI PTR CULTIVAREA CU GRÂU				
NR. CRT	OPERĂȚII CULTIVAT GRÂU		LEI/HA	VALOARE lei
1	Suprafață teren	11,5678		
2	Arat + grăpat în sol mediu	1	200	2.314
3	Discuit + grăpat	2	200	4.627
4	Semănat și fertilizat	1	300	3.470
5	Sămânță	1	500	5.784
6	Îngrășământ chimic Azotat de amoniu	200 kg/ha	650	7.519
7	Recoltat		300	3.470
8	Total cheltuieli pentru înființarea culturii de grâu în anul 2023		2150	27.184
8	MEDIA PROD AGR. PE ULTIMII 5 ANI (2019-2023) zona Buhuși	kg/ha		4.420
9	PRODUCȚIA TOTALĂ	KG		51.130
10	VENIT BRUT din exploatare	LEI/ha	0,85	3.757
12	VENIT NET din exploatare	LEI/HA		1.607
13	VALOARE ARENDĂ BRUTĂ medie	LEI/ha	30%	1.127
14	VALOARE ARENDĂ NETĂ medie	LEI/ha	17%	639
17	VALOARE REDEVENȚĂ zona BUHUȘI	kg/ha		905
18	VALOARE REDEVENȚĂ zona BUHUȘI	lei/ha		770
19	rata fără risc ptr riscul de reziliere	%	0,1%	
20	rata de referință ptr titlurile de stat	%	6,16%	
21	RATA DE CAPITALIZARE		6,26%	
22	VALOAREA TERENULUI	LEI/HA	25.671	
23	VALOAREA TERENULUI	EUR/HA	5.163	
24	VALOAREA TERENULUI	EUR/mp	0,52	0,37-0,7
25	CURS EUR 27.12.2023		4,972	



Deoarece renta funciară este generată în exclusivitate de terenul arendat, voi folosi ca indicator de calcul al arendei obținut prin metoda capitalizării rentei funciare anuale pentru a verifica dacă valoarea de piață a terenului agricol astfel obținută se înscrie în intervalul de prețuri practicate în mod curent pe piață locală Buhuși.

Valoarea terenului = Venitul net din exploatare/rata de capitalizare generală

Nivelul ratei de capitalizare, în lipsa informațiilor de pe piața financiară privind valoarea ei, poate fi stabilită prin majorarea ratei fără risc, existentă la data evaluării, cu 1 % pentru a reflecta riscurile de reziliere a contractelor de arendă, de calitate mediocră a unor produse vegetale obținute.

Astfel, ratele de referință pentru titlurile de stat sunt calculate zilnic de către Thomson Reuters la 12 luni. Rata de referință pentru data de 22.12.2023 este de 6,16 % la 12 luni.

[https://www.bnr.ro/Titluri-de-stat---rate-de-referinta-\(fixing\)-6332-Mobile.aspx](https://www.bnr.ro/Titluri-de-stat---rate-de-referinta-(fixing)-6332-Mobile.aspx)

Valoarea justă a terenului pentru **înregistrarea în contabilitate prin metoda capitalizării rentei funciare** pe baza cotația grâului stabilită prin hotărâre a Consiliului Județean, adoptată în baza propunerilor direcției teritoriale de specialitate a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale conform Anexei nr.5 este : **25.671 lei/ha respectiv 5.163 eur/ha**, cu o medie de 0,52 eur/mp, ceea ce se înscrie în intervalul ofertelor DAJ de 0,37 eur/mp – 0,7 eur/mp, respectiv între 3.700 eur/ha și 7.000 eur/ha.

2. Pentru calculul **arendei**, la solicitarea expresă a UAT Buhuși, voi folosi ca reper cotația prețului grâului (LWB) la Bursa de la Londra (London Stock Exchange Commodities) la data de 27.12.2023, conform anexa 11.

La data de 27.12.2023 cotația grâului la London Stock Exchange Commodities era de

$$186,75 \text{ £/to} \times 5,7218 \text{ lei/£} = 1.068,5 \text{ lei/to}$$

Pentru un nivel de redevență 863 kg/ha vom avea prin rotunjire o plată a redevenței de

$$905,4 \text{ kg/ha} \times 1,0685 \text{ lei/kg} = \mathbf{967 \text{ lei/ha/an}}$$

Renta funciară anuală care ar fi încasată pentru întreg lotul de 11,5678 ha este:

$$967 \text{ lei/ha} \times 11,5678 \text{ ha} = \mathbf{11.186 \text{ lei}}$$

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza rezultatelor

Pentru activul analizat, ținând cont de amplasamentul și caracteristicile sale, în limitele unei viziuni prudente, cu respectarea cerinței clientului de a ne raporta la cotația grâului la London Stock Exchange Commodities, a fost considerată ca reprezentativă renta funciară minimă de 922 lei /ha/an.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **redevența** proprietății imobiliare evaluate, **care va fi avută în vedere la semnarea contractului de concesiune**, este exprimată în lei și euro.

Relevanța elementelor de comparație rezultă din analiza pieței imobiliare specifice. Prin urmare, renta/ mp a proprietății subiect este :

Reconcilierea constituie analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia evaluatorului, cea mai potrivită metodă, în funcție de tipul proprietății (clădire spații birouri/spații comerciale) și scopul evaluării (informarea clientului), este **metoda capitalizării rentei funciare** din cadrul **abordării prin venit**. Aceasta metodă îndeplinește toate cele trei criterii descrise mai sus.

Astfel, abordarea cea mai adecvată este **abordarea prin venit**.

Metodele de evaluare aplicate	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Metoda capitalizării rentei funciare Pe baza cotației grâului la London Stock Exchange Commodities	+	+	+

7.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor, **opinia evaluatorului** referitoare la :

- **Valoarea justă** pentru înregistrarea în contabilitatea clientului pentru un lot de 26 de terenuri agricole situate în extravilan conform Anexei 1

Denumire imobil	Suprafață ha	Valoare lei/ ha	Valoare totală lei
Teren agricol extravilan conform Anexa 1	11,5678	25.671	296.957

- **Redevența** în scopul arendării teren agricol extravilan în suprafață de 11,5678 ha situat în loc. Buhuși, jud. Bacău , la data de 27.12.2023 este de:

Redevența minimă kg/ha/an	Redevența minimă lei/ha/an	Total suprafață	Redevența minimă totală/an
905,4	967	11,5678 ha	11.186 lei/an

- **Arenda minimă pentru teren agricol extravilan/intravilan este de 967 lei /ha/ an , decizia finală de concesiune aparține în totalitate Consiliului Local Buhuși.**

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- valoarea a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de starea fizică a bunurilor și de destinația acestora;
- valoarea este influențată de contextul economic actual și de piața specifică;
- situația actuală a bunurilor și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;



- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

Evaluator Ing. ec. Rusu Laura Gabriela

Membru titular **ANEVAR** - specializarea EPI și EBM

Legitimația 19019/2023

BIBLIOGRAFIE:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022;
- Aplicații cu evaluarea terenului – IROVAL 2014, coordonator Sorin V. Stan;
- Evaluarea terenului. Aplicații – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan;
- Inspekția proprietatilor în scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005;
- Evaluarea proprietății imobiliare – Ed a doua - IROVAL Bucuresti, 2018;
- Baze de date specializate ale experților, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale;
- Legea fondului funciar nr.18/1991
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou în literatura de specialitate;
- Alte acte și lucrări de specialitate



ANEXE

Anexa nr.1 – Lista cu loturile de teren ce trebuie evaluate

NR CRT	LOCALIZARE UAT BUHUSI	NR CADASTRAL	CATEG DE FOLOSINTA	SUPRAFATA mp	EXTRAVILAN mp	INTRAVILAN mp
1	T 36, P 602	65875	TA	4.780	4.780	
2	T 31 P 559	65876	TA	15.583	12.229	3.354
3	T 31 P 559	65877	TA	4.906	4.906	
4	T31 P 559	65879	TA	3.300	3.300	
5	T 31 P 559	65880	TA	3.300	3.300	
6	T 31 P 559	65881	TA	3.300	3.300	
7	T 37 P 620	66078	TA	4.708	4.291	417
8	T 36 P 602	66121	TA	1.720	1.720	
9	T 37 P 606	66143	TA	2.300	2.300	
10	T 31 P 552/1	66320	TA	5.000		1.226
11	T 31 P 552		TA		3.774	
12	T 31 P 551,551/1	66321	TA	13.600	13.600	
13	T 31 P 551,551/1	66323	TA	10.000	10.000	
14	T 31 P 548	66324	TA	8.000	8.000	
15	T 31 P 548	66325	TA	2.500	2.500	
16	T 30 P 544	66326	TA	6.000	6.000	
17	T 32 P 567	66328	TA	1.111	1.111	
18	T 32 P 567	66329	TA	2.700	2.700	
19	T 32 P 567	66330	TA	1.900	1.900	
20	T 32 P 567	66331	TA	1.300	1.300	
21	T 32 P 567	66332	TA	1.700	1.700	
22	T 32 P 567	66333	TA	6.000	6.000	
23	T 32 P 567	66334	TA	5.970	5.970	
24	T 32 P 567	66335	TA	6.000	6.000	
25						
	TOTAL			115.678	110.681	4.997

ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE
EPI

Anexa nr.2 – Extrase de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru informare din
07.04.2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 65876 / UAT Buhuși



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

Localitate: Buhuși, Str.Republicii, nr. 9, cod 605100, Tel: 0234/262012, 0334/401835 Fax 0234/262012

Nr.cerere	16140
Ziua	07
Luna	04
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru

Imobil număr cadastral 65876 / UAT Buhuși

TEREN Partial Intravilan

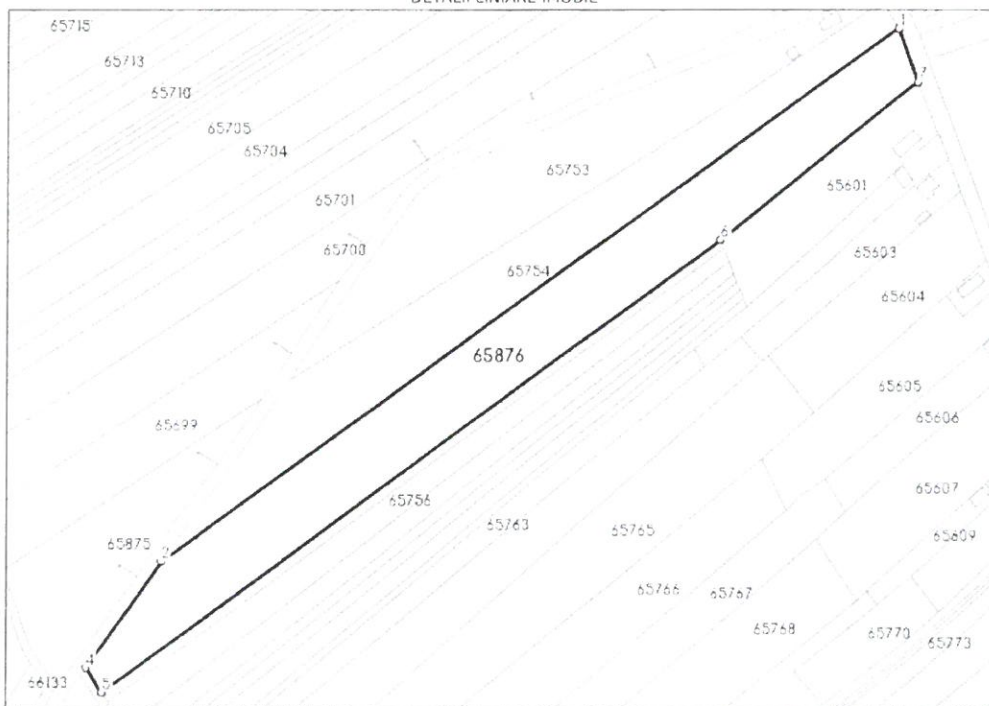
Adresa: Loc. Marginea, Jud. Bacau

Comuna/Oraș/Municipiu: Buhuși

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
65876	15583	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE EPI

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 65876 / UAT Buhuși

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.354	31	559	
2	arabil	NU	12.229	31	559	
	TOTAL:		15.583			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (" (m)
1	631 904,114 582 575,821	2	631 550,652 582 314,47	439.59
2	631 550,652 582 314,47	3	631 517,99 582 266,549	57.994
3	631 517,99 582 266,549	4	631 514,932 582 262,405	5.15
4	631 514,932 582 262,405	5	631 522,442 582 250,402	14.159
5	631 522,442 582 250,402	6	631 818,756 582 471,972	369.994
6	631 818,756 582 471,972	7	631 913,495 582 549,456	122.39
7	631 913,495 582 549,456	1	631 904,114 582 575,821	27.984

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BACAU la data: 10-04-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CRISTINA TURCU

ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE EPI

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 66321 / UAT Buhuși



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

Localitate: Buhuși, Str.Republicii, nr. 9, cod 605100, Tel: 0234/262012, 0334/401835 Fax: 0234/262012

Nr.cerere	16585
Ziua	07
Luna	04
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 66321 / UAT Buhuși

TEREN Extravilan

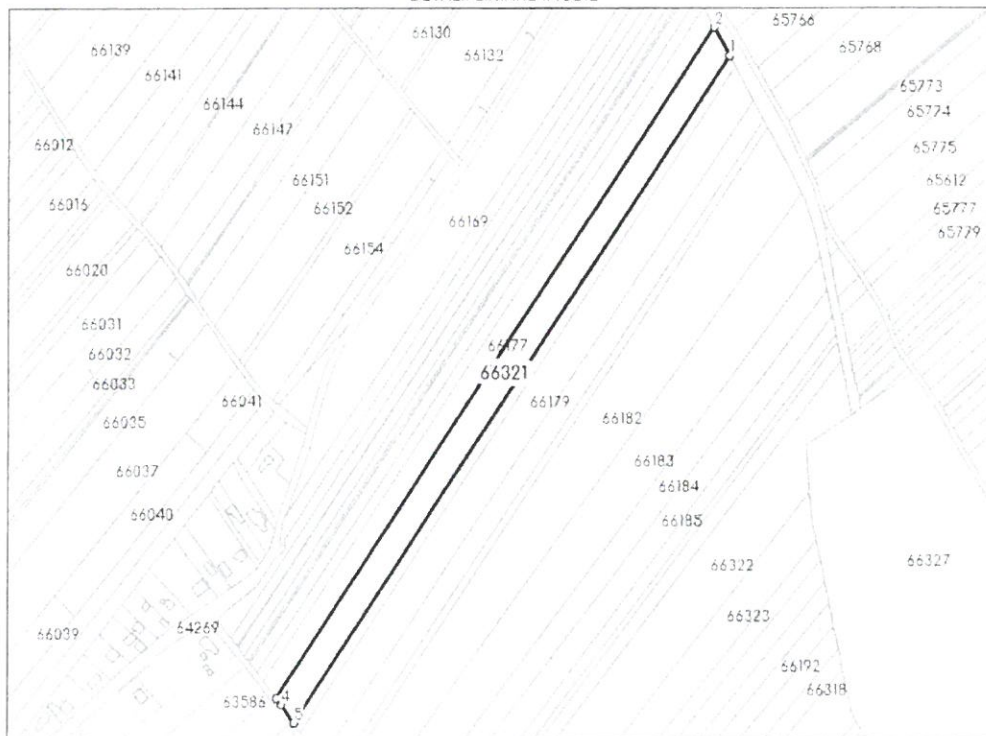
Adresa: Jud. Bacau

Comuna/Oraș/Municipiu: Buhuși

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
66321	13600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE EPI

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 66321 / UAT Buhuși

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	NU	13.600	31	551.551/1	
	TOTAL:		13.600			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (" (m)
1	631 576,54 582 126,957	2	631 564,398 582 148,415	24.655
2	631 564,398 582 148,415	3	631 220,194 581 633,492	619.372
3	631 220,194 581 633,492	4	631 224,072 581 628,52	6.305
4	631 224,072 581 628,52	5	631 234,209 581 614,834	17.032
5	631 234,209 581 614,834	1	631 576,54 582 126,957	616.004

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BACAU la data: 10-04-2023
Situatia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CRISTINA TURCU

*ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE
EPI*

Anexa nr.4 - Adresă DAJ Bacău nr.1651 /28.05.2021



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUDEȚEANĂ BACĂU
Str.George Bacovia, nr.20, Cod poștal 600237,
Telefon:(004) 0234-576419; fax: (004)0234-576420
E-mail: dadr.bc@madr.ro ; site: <http://www.dajbacau.ro>

Bacău, 27.12.2023

Nr. 21/Si...

În atenția doamnei evaluator Rusu Laura Gabriela,

Rereritor la solicitarea dumneavoastra din data de 27.12.2023 va transmitem productia medie obtinuta la hectar in ultimii 5 ani de exploatatiile individuale din UAT Buhusi pentru cultura de grau comun de toamna:

An	Productie medie -kg/ha-
2023	4.000
2022	3.391
2021	2.506
2020	3.294
2019	4.265

Cu stimă,

Director Executiv,
Adrian Solomon



Întocmit,

Adrian Mihalache

Anexa nr.5 - Hotărârea CJ Bacau privind stabilirea prețului de arendă ptr. produsele agricole în 2023⁷

https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preturi_medii/preturi_agricole_2023/Bacau_PMA_2023.pdf



HOTĂRÂRE
privind aprobarea prețurilor medii la principalele
produse agricole și al masei verzi de pășune pentru anul 2024, în județul Bacău

Consiliul Județean Bacău, întrunit în ședința ordinară din luna noiembrie 2023;

Având în vedere dispozițiile art. 84 alin. (4) și alin (5) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Ordinului comun al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 407/2051/2013 pentru aprobarea contractelor-cadru de concesiune și închiriere a suprafețelor de pășuni aflate în domeniul public/privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și ale Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pășunilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.064/2013, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere propunerile transmise de Direcția pentru Agricultură Județeană Bacău cu adresa nr.5899/31.10.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bacău sub nr.29042/01.11.2023;

Luând în considerare Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Bacău nr. 30894/21.11.2023 cu privire la aprobarea prețurilor medii la principalele produse agricole și al masei verzi de pășune pentru anul 2024, Raportul Direcției Economice nr.30895/21.11.2023 și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Bacău;

În temeiul art.173, alin.(1), lit. f, al art.182 alin. (1) și al 196 alin. (1) lit. a din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă prețurile medii la principalele produse agricole în vederea evaluării arendei pentru anul 2024, după cum urmează:

- grâu 0,85 lei/kg
- porumb 0,75 lei/kg
- rapiță 1,75 lei/kg
- floarea soarelui 1,55 lei/kg

Art. 2 - Se aprobă prețul mediu pentru masa verde de pășune de 0,09 lei/kg de masă verde, în vederea determinării prețului concesiunii/inchirierii pentru suprafețele de pășuni aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv municipiilor din județul Bacău.

Art. 3 - Prezenta hotărâre va fi comunicată Direcției economice din cadrul Consiliului Județean Bacău, Direcției pentru Agricultură Județeană Bacău, Administrației Județene a Finanțelor Publice Bacău, Prefecturii Județului Bacău și va fi adusă la cunoștință publică, în condițiile legii

PREȘEDINTE
Valentin IVANCIU

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI
dr. Elena Cătălina ZARĂ

Nr. 294 din 29 noiembrie 2023

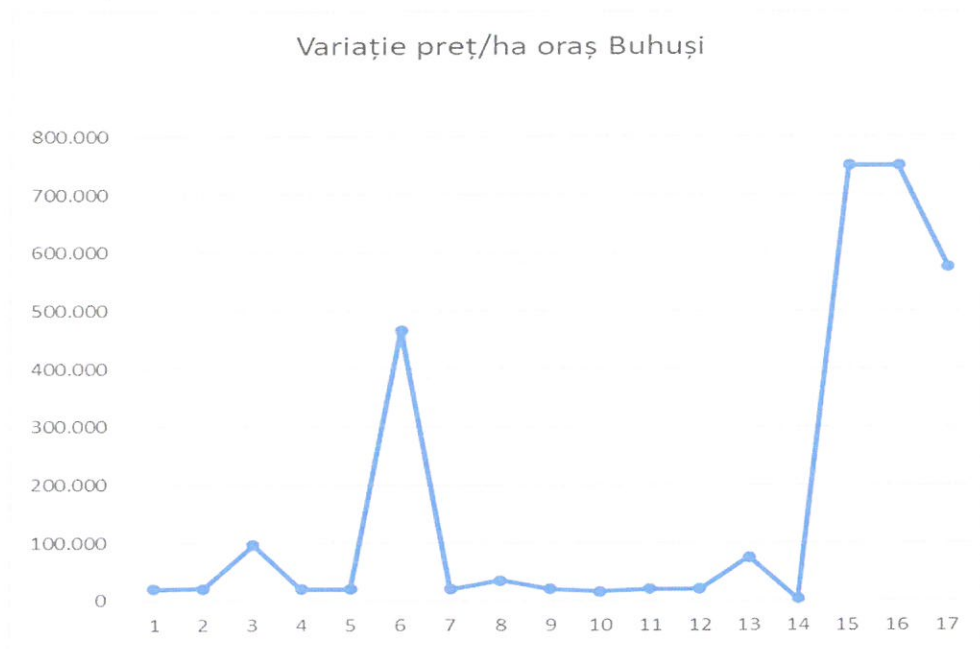
F-PS-30-15, Ed.1, Rev.0

ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE
EPI

Anexa nr.6 - Fișa de colectare a informațiilor de piață vânzări DAJ Bacau

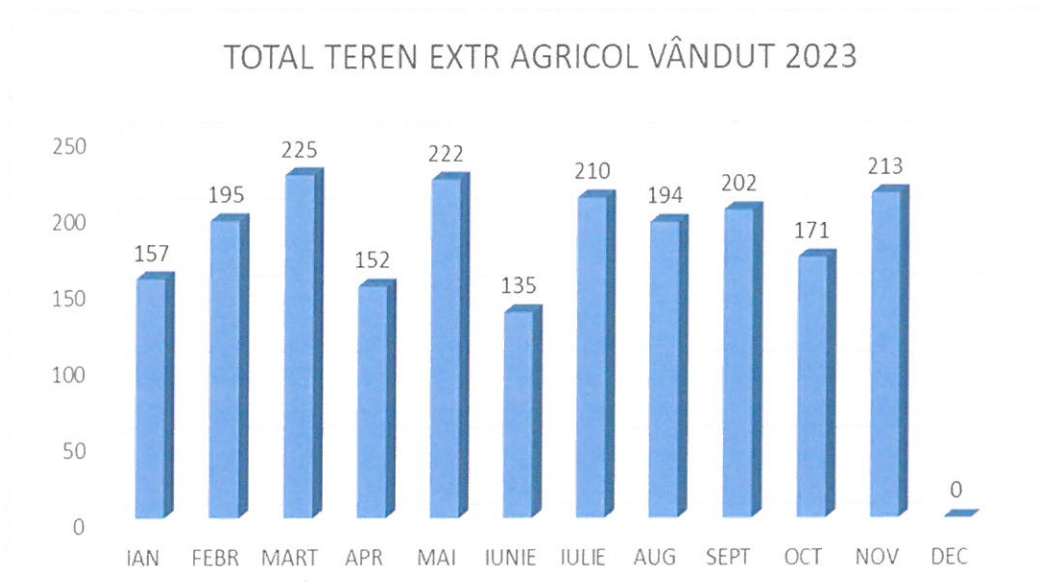
Amplasare	Categ. De folosință	Suprafață mp	Tip informație	Preț ofertă	Preț ofertă lei /mp	pret ofertă eur/mp	Preț lei/ha	preț eur/ha	NUME	Data tranzacției
BUHUȘI	RACOVA									
1	A/E	5.000	Of. vânz.	10.000	2,00	0,41	20.000	4.063	BRA;OVEANU MARIA	dec.23
2	A/E	9.500	Of. vânz.	20.000	2,11	0,43	21.053	4.277	BUFTEA CRISTINA	dec.23
3	A/E	2.073	Of. vânz.	20.000	9,65	1,96	96.479	19.598	VATAMANU CORNELIU	2023
4	A/E	1.200	Of. vânz.	2.400	2,00	0,41	20.000	4.063	BRÂNZAN LUCREȚIA	2023
5	A/E	900	Of. vânz.	1.800	2,00	0,41	20.000	4.063	BRÂNZAN LUCREȚIA	2023
6	A/E	1.500	Of. vânz.	70.000	46,67	9,48	466.667	94.797	PODOLEANU TOADER	2023
7	A/E	5.000	Of. vânz.	10.000	2,00	0,41	20.000	4.063	CHIRIȚĂ ANA	2023
8	A/E	2.900	Of. vânz.	10.000	3,45	0,70	34.483	7.005	PRISTAVU ANDREI	2023
9	A/E	10.000	Of. vânz.	20.000	2,00	0,41	20.000	4.063	BACIU GIGEL	2023
10	A/E	3.100	Of. vânz.	5.000	1,61	0,33	16.129	3.276	TERZI GEORGE	2023
11	A/E	5.860	Of. vânz.	11.720	2,00	0,41	20.000	4.063	BACIU GIGEL	2023
12	A/E	10.000	Of. vânz.	20.000	2,00	0,41	20.000	4.063	CIUBOTARU CONSTAN	2023
13	A/E	4.000	Of. vânz.	30.000	7,50	1,52	75.000	15.235	CIUBOTARU CONSTAN	2023
14	A/E	10.000	Of. vânz.	3.000	0,30	0,06	3.000	609	MIC AURICA	2023
15	A/E	1.911	Of. vânz.	143.325	75,00	15,24	750.000	152.352	BADIU ELENA	2023
16	A/E	1.297	Of. vânz.	97.275	75,00	15,24	750.000	152.352	BADIU ELENA	2023
17	A/E	522	Of. vânz.	30.000	57,47	11,67	574.713	116.745	APREOTESI MARIUS	2023
18	A/E	17.500	Of. vânz.	32.000	1,83	0,37	18.286	3.714	REZZOLA IOANA	2023
TOTAL		92.263			0,00	0,00	0	0		
BLĂGEȘTI										
1	A/E	5.686	Of. vânz.	7.000	1,23	0,25	12.311	2.501	BRUMIA OANA	2023
2	A/E	3.600	Of. vânz.	3.000	0,83	0,17	8.333	1.693	TURCU ILEANA	2023
3	A/E	1.221	Of. vânz.	1.500	1,23	0,25	12.285	2.496	TURCU ILEANA	2023
4	A/E	3.410	Of. vânz.	7.000	2,05	0,42	20.528	4.170	TURCU ILEANA	2023
5	A/E	4.000	Of. vânz.	4000	1,00	0,20	10.000	2.031	URSACHE GHEORGHE	2023
6	A/E	1.600	Of. vânz.	4500	2,81	0,57	28.125	5.713	ACATRINEI SORIN	2023
7	A/E	2.574	Of. vânz.	4800	1,86	0,38	18.648	3.788	BARHAN OLGA	2023
8	A/E	5.000	Of. vânz.	8000	1,60	0,33	16.000	3.250	CIOBANU IULIANA	2023
9	A/E	795	Of. vânz.	1000	1,26	0,26	12.579	2.555	DEDIU ELENA	2023
10	A/E	1.149	Of. vânz.	2000	1,74	0,35	17.406	3.536	STÂNGACIU DUMITRU	2023
11	A/E	1.100	Of. vânz.	1000	0,91	0,18	9.091	1.847	STÂNGACIU DUMITRU	2023
12	A/E	2.279	Of. vânz.	2000	0,88	0,18	8.776	1.783	STÂNGACIU DUMITRU	2023
13	A/E	947	Of. vânz.	25000	26,40	5,36	263.992	53.626	STÂNILĂ LUMINIȚA	2023
14	A/E	1.600	Of. vânz.	2500	1,56	0,32	15.625	3.174	SOAREC ILEANA	2023
15	A/E	2.300	Of. vânz.	3000	1,30	0,26	13.043	2.650	SOAREC ILEANA	2023
16	A/E	4.700	Of. vânz.	7000	1,49	0,30	14.894	3.025	SOAREC ILEANA	2023
	A/E		Of. vânz.							
	A/E		Of. vânz.							
	A/E		Of. vânz.							
							0	0		

Variația prețului/ ha în perioada ianuarie 2023 – decembrie 2023 în Buhuși și Blăgești

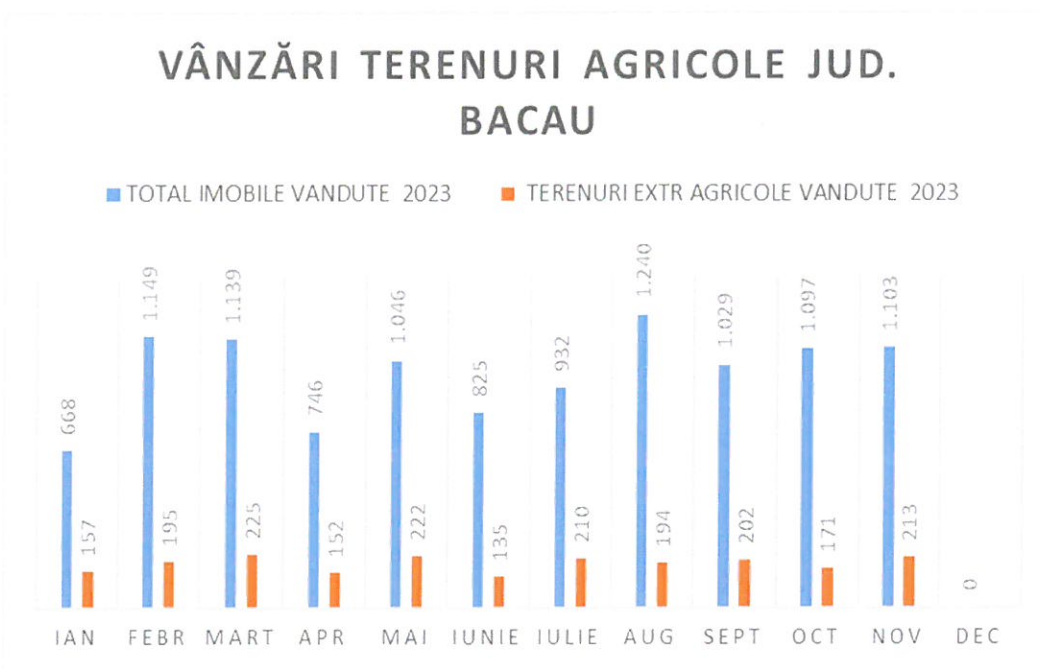


Anexa nr.7 - Dinamica tranzacțiilor pentru teren cu destinație agricolă în jud. Bacău
pentru anul 2023

Dinamica tranzacțiilor pentru teren cu destinație agricolă în perioada ian.–nov. 2023



*Dinamica tranzacțiilor pentru teren extrav. cu destinație agricolă în perioada ian.–nov. 2023
comparativ cu dinamica tranzacțiilor în total imobile vândute în jud Bacău*



ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE EPI

COMPARABILE:

Comparabila 1

ROMANIA JUDETUL BACAU OFERTA DE VANZARE TER							
Subsemnatul/Subsemnata		Podoleanu Toader	Loc. Buhuzi		Jud. Bacau		
Imputernicit							
Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.15 ha, la pretul de 70000 lei							
Date privind identificarea terenului:							
Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BUHUȘI	0.15	66384	66384	20	412/20	ARABIL
Verificat primarie	Bacau						
Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.							
Vanzator/Imputernicit							
Data:		06-Oct-23					

Comparabila 2

ROMANIA JUDETUL BACAU OFERTA DE VANZARE TER							
Subsemnatul/Subsemnata		Apreotesel Marius	Loc. Buhuzi		Jud. Bacau		
Imputernicit							
Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.0522 ha, la pretul de 30000 lei							
Date privind identificarea terenului:							
Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BUHUȘI	0.0522	64241	64241	20	412/42	ARABIL
Verificat primarie	Bacau						
Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.							
Vanzator/Imputernicit							
Data:		07-Apr-23					

Comparabila 3

ROMANIA JUDETUL BACAU OFERTA DE VANZARE TER							
Subsemnatul/Subsemnata		Badiu Elena	Loc. Buhuzi		Jud. Bacau		
Imputernicit							
Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0.1911 ha, la pretul de 143325 lei							
Date privind identificarea terenului:							
Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata	Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta
Se completeaza de catre vanzator	BUHUȘI	0.1911	64210	64210	22	472/29	ARABIL
Verificat primarie	Bacau						
Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.							
Vanzator/Imputernicit							
Data:		19-May-23					

Anexa nr.8 - Analiza directorului general AGROINTEL - Situația prețurilor terenurilor agricole pe regiuni

<https://agrointel.ro/281664/preț-terenuri-agricole-pasuni-judete/>

Grafic 1: Prețurile medii ale terenurilor arabile pe regiuni de dezvoltare în anul 2022 (lei/ha)



Iată cât costă un hectar de teren agricol în funcție de județ:

- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în România: 39.704 lei/ha, echivalentul a 7.990,24 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din nord-vestul țării: 37.721 lei/ha, echivalentul a 7.591,26 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din centrul țării: 38.048 lei/ha, echivalentul a 7.657,07 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din nord-estul țării: 34.743 lei/ha, echivalentul a 6.991,59 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din sud-estul țării: 40.204 lei/ha, echivalentul a 8.090,54 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din sudul țării – Muntenia: 38.336 lei/ha, echivalentul a 7.714,95 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din sudul țării – București Ilfov: 59.263 lei/ha, echivalentul a 11.926,41 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din sud-vestul țării Oltenia: 40.332 lei/ha, echivalentul a 8.116,34 euro/ha;**
- **Preț mediu pentru un hectar de teren arabil în județele din vestul țării: 43.018 lei/ha, echivalentul a 8.657,23 euro/ha.**

Anexa nr. 10 Cotația prețului grăului la Bursa de la Londra
<https://www.agro.basf.ro/ro/servicii/cotatii-bursiere/>

Cotații bursiere

Urmăriți mai jos cele mai recente prețuri de tranzacționare și evoluția acestora de la bursele internaționale pentru grâu, porumb, rapiță, soia, țigăi.

Grâu

214.25 EUR/t

Tendință 2.57 %

Ultima actualizare: 19.07.2021, 14:00

Euronext, Paris



BASF
We create chemistry



Grâu

222,00 EUR/t

Tendință - 0,11 %

Ultima actualizare: 27.12.2023, 13:00

Euronext, Paris

Toate **Lună** Săptămână



ESTIMAREA VALORII JUSTE ÎN VEDEREA ÎNREGISTRĂRII ÎN CONTABILITATE
EPI

Investing.com						
Deschideți în aplicație						
London Grâu 186,75 + 0,75 (+ 0,40 %)						
Săptămânal 28.12.2022 - 28.12.2023						
Data	Preț	Deschis	Înalt	Scăzut	Vol.	Schimbare %
24.12.2023	186,75	186,75	186,75	186,75		+0,40%
17.12.2023	186,00	183,25	183,25	183,25		+1,64%
12.10.2023	183,00	184,45	184,45	184,45		-1,24%
12.03.2023	185,30	185,25	185,25	185,25		+0,90%
26.11.2023	183,65	186,45	186,45	186,45		-2,31%
19.11.2023	188,00	185,00	185,00	185,00	0,01K	-0,69%
12.11.2023	189,30	185,00	190,05	185,00	0,07K	+1,58%
05.11.2023	186,35	190,00	190,00	184,75	0,12K	-0,45%
29.10.2023	187,20	187,20	187,20	183,00	0,31K	0,00%
22.10.2023	187,20	189,90	190,00	185,00	0,34K	-1,42%
15.10.2023	189,90	184,55	191,40	183,00	0,79K	+2,90%
10.08.2023	184,55	185,05	186,90	179,60	0,90K	-0,38%
15.10.2023	189,90	184,55	191,40	183,00	0,79K	+2,90%
10.08.2023	184,55	185,05	186,90	179,60	0,90K	-0,38%
10.01.2023	185,25	185,00	187,75	184,00	0,62K	-0,46%
24.09.2023	186,10	187,75	198,95	185,00	0,83K	-1,74%
17.09.2023	189,40	189,95	191,05	187,50	0,65K	-1,07%
09.10.2023	191,45	186,05	192,80	182,15	1,21K	+2,71%
09.03.2023	186,40	185,00	187,50	182,85	2,33K	+0,76%
27.08.2023	185,00	189,95	191,00	184,95	1,18K	-2,99%
20.08.2023	190,70	188,65	192,95	186,00	0,91K	+1,01%
13.08.2023	188,80	193,50	194,50	184,65	2,32K	-3,40%
08.06.2023	195,45	200,00	203,85	188,90	1,11K	-1,44%
30.07.2023	198,30	201,00	201,00	194,00	1,70K	-2,12%
23.07.2023	202,60	213,00	217,00	202,05	2,38K	-5,35%
16.07.2023	207,00	198,50	217,15	195,15	2,67K	+5,45%

London Wheat Futures - 23 martie (LWBc1)

🇬🇧 GHEAȚĂ ▾

★ Adauga la lista de vazut

🔔 Creați alertă

↑ **186,75** +0,75 (+0,40%) ()

🕒 27/12- Date întârziate. Moneda în GBP ([Disclaimer](#))

Tip:
Grup:
Unitate:

Marfă
Agricultură
1 tonă

Prev. Închidere: **186.00** Deschis: **186.75** Intervalul zilei: **186,75-186,75**

General Diagramă Știri și analize Tehnic forum

Graficul de streaming Diagrama interactivă

LWBc1

5

1h

1D

1M

1D ▾



☐ London Wheat Futures, United States, D, ICE ▾

O 186.75 H 186.75 L 186.75 C 186.75



Investing.com

Anexa nr. 11 Poze









